

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 32/2026

uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a podľa Občianskeho zákonníka v platnom znení a platného Všeobecne záväzného nariadenia obce o zásadách pridelovania obecných nájomných bytov v obci Dolná Súča (ďalej len „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Obec Dolná Súča

Sídlo: Dolná Súča 2, 913 32

IČO: 00311502

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.

IBAN: SK97 5600 0000 0006 1234 1009

Zastúpená: Matúš Bulejko, starosta obce
(ďalej v zmluve ako „prenajímateľ“)

Na jednej strane

A

Nájomca:

Meno a priezvisko: Ján Dobo

Dátum narodenia: xxxxxxxx

Trvale bytom: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a manželka

Meno a priezvisko: Jana Dobová

Dátum narodenia: xxxxxxxx

Trvale bytom: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bankové spojenie: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

IBAN: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(ďalej v zmluve ako „nájomca“)

Na strane druhej

Zoznam spolu bývajúcich osôb, ktoré budú užívať byt spolu s nájomcom:

- xxxxxx: xxxxxxxxxxxxxx, nar. xxxxxxxx

Prenajímateľ a nájomca sú spoločne označovaní aj ako „zmluvné strany“ a/alebo každý samostatne „zmluvná strana“

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Pôvodná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom bola uzatvorená dňa 22.6.2023. V súlade so zákonom č. 443/201 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a platného Všeobecne záväzného nariadenia obce o zásadách pridelovania obecných nájomných bytov v obci Dolná Súča týmto nájomca a prenajímateľ uzatvárajú opakovanú nájomnú zmluvu za nižšie dohodnutých podmienok.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Dolná Súča, k. ú. Dolná Súča, zapísanej na liste vlastníctva č. 4082: budova súpisné č. 251, ktorý je postavený na pozemku parcela CKN č. 765/4, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 377 m².
3. Predmetom tejto zmluvy je dočasné prenechanie predmetu nájmu do užívania nájomcovi, výhradne za účelom bývania, za dohodnutú odplatu a na dohodnutú dobu podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu: byt č. 5 na 1. poschodí budovy s. č. 251 postavenej na pozemku parcela CKN č. 765/4, Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 377 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 4082, v k. ú. Dolná Súča (ďalej ako „predmet nájmu“ alebo „byt“).

5. Opis bytu: byt č. 5 sa nachádza na 1. poschodí budovy s. č. 251. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, loggie a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa + jedáleň, zádverie, kúpeľňa, WC. K bytu patrí úložný priestor na prízemí budovy. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 56,68 m² a loggia 5,02 m².
6. Byt má samostatné kúrenie, vlastný plynový kotol. Radiátor sa nachádza v obytných miestnostiach, vrátane kúpeľne. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, elektrickým sporákom, digestorom a kuchynským drezom s vodovodnou batériou. Súčasťou kúpeľne je štandardné sanitárne zariadenie ako umývadlo, vaňa, sprcha a vodovodná batéria, WC je samostatné a oddelené od kúpeľne. Jeho súčasťou je splachovací záchod.
7. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením a príslušenstvom sa osobne oboznámil prehliadkou bytu v prítomnosti zástupcu prenajímateľa. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.
8. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení budovy, v ktorej je byt umiestnený. Taktiež majú právo požívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.

Čl. II. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára **na dobu určitú, od 1.7.2026 do 30.06.2029.**
2. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu, nájomca nemá nárok na náhradný byt ani na inú bytovú náhradu.
3. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno uzavrieť opakovane. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na byt na ďalšie obdobie, po splnení podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy s nájomcom na ďalšie obdobie, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) Nájomca naďalej spĺňa podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov a všeobecne záväzného nariadenia obce;
 - b) mesačný príjem nájomcu spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v platnom znení) k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roka opakovaného prenájmu nie je vyšší ako daný násobok životného minima podľa § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení;
 - c) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
5. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je viazané na zloženie finančnej zábezpeky.
6. Pri odovzdaní a prevzatí bytu do nájmu bude spísaný *Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu*, o stave vybavenia bytu vrátane odpočtu meračov energií (vodomer), počtu odovzdaných kľúčov. Protokol sa stane súčasťou tejto zmluvy.

Čl. III. Finančná zábezpeka

1. Podmienkou uzatvorenia tejto zmluvy je úhrada zábezpeky vo výške šesťmesačného nájomného. Táto čiastka predstavuje spolu sumu 1.376,40-€ (ďalej ako „zábezpeka“).
2. Nájomca pred podpisom tejto zmluvy uhradil zábezpeku vo výške 1.376,40-€.
3. Zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky znáša prenajímateľ.
4. Finančné prostriedky zo zábezpeky slúžia:

- a) na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, na zabezpečenie platenia dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu;
 - b) na úhradu nedoplatkov na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním nájomného bytu;
 - c) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
 - d) na úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd na byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach budovy spôsobených nájomcom alebo spolubývajúcimi osobami alebo osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do bytu.
5. Nájomca dáva výslovný súhlas prenajímateľovi na použitie zábezpeky v zmysle ods. 4 tohto článku zmluvy.
 6. V prípade, že dôjde k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy k tomuto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie.
 7. Po ukončení nájomného vzťahu sa zábezpeka vracia nájomcovi bez úrokov, po odpočítaní prípadných nedoplatkov na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním bytu, po odpočítaní prípadnej úhrady škody spôsobenej na byte, na jeho vybavení alebo zariadení, na spoločných zariadeniach a častiach budovy a to v lehote do 30 kalendárnych dní po vyprataní a odovzdaní bytu prenajímateľovi na bankový účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 8. V prípade zmeny výšky nájomného je nájomca povinný vykonať doplatok zábezpeky tak, aby suma zábezpeky tvorila spolu čiastku vo výške šesťmesačného nájomného. Nájomca s uvedeným postupom súhlasí.

Čl. IV.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s vyhláškou č. 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné vo výške **229,40-€** a úhradu preddavku vo výške **4,-€** za plnenia spojené s užívaním bytu, čo predstavuje úhradu za spotrebu elektrickej energie, vodného a stočného v spoločných priestoroch budovy. Nájomné a preddavok je nájomca povinný uhrádzať mesiac vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK97 5600 0000 0006 1234 1009, variabilný symbol 2515.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného v súlade s § 1 ods. 2 vyhlášky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, alebo ak dôjde k zmene právnych predpisov. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranným písomným oznámením nájomcovi. Nájomca týmto dáva výslovný súhlas k jednostrannému zvýšeniu nájomného zo strany prenajímateľa a zaväzuje sa upravené nájomné platiť vo výške a v lehotách uvedených v písomnom oznámení prenajímateľa.
4. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť vyúčtovanie nájomcovi. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ do 15 dní vyplatiť nájomcovi. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť dohodnutú výšku úhrady za služby po ročnom vyúčtovaní poskytnutých služieb.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu formou preddavku do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. Poplatok za odvoz komunálneho odpadu, za dodávku elektrickej energie, plynu, vodné, stočné a ďalšie služby, bude nájomca uhrádzať priamo poskytovateľovi daných služieb.
7. Povinnosť platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu trvá aj v prípade, že nájomca bez zavinenia prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť neužíva vôbec alebo užíva ho v menšom rozsahu než bolo dojednané.

8. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu aj po skončení doby nájmu, a to za každý aj začatý kalendárny mesiac až do protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia budovy, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Osoby oprávnené k držbe kľúčov od bytu sú prenajímateľ, nájomca a spolubývajúce osoby uvedené v tejto zmluve. V prípade straty kľúčov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť ich stratu a nieť náklady spojené s výmenou zámku bytu.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a dodržiavať domový poriadok. Je povinný užívať predmet nájmu a spoločné časti budovy tak, aby nespôsobil škodu alebo neúmerne opotrebovanie predmetu nájmu, spoločných častí budovy a priestorov v okolí budovy.
5. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte on, osoby ktoré s ním bývajú, alebo osoby, ktorým umožnil vstup do budovy alebo bytu a to bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám alebo prostredníctvom tretej osoby a následne požadovať od nájomcu preplatenie týchto nákladov.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a prác zabezpečovaných prenajímateľom. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva dopravy a iných kontrolných orgánov vstup do bytu za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom. Vo výnimočných prípadoch, napr. pri havárii, ohrození života, pri šírení zápachu z bytu, ktorý je neprípustný a pod., môže prenajímateľ zabezpečiť otvorenie bytu. O tejto skutočnosti vyhotovia prítomní písomný záznam. Otvorený byt musí prenajímateľ po zistení stavu, resp. odstránení poruchy, zabezpečiť proti vstupu neoprávnených osôb.
7. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a jeho prílohy č. 1. Ak nájomca nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám alebo prostredníctvom tretej osoby a následne požadovať od nájomcu preplatenie týchto nákladov.
8. Nájomca je povinný okrem drobných opráv v byte a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu uvedených v predchádzajúcom ods. 7 hradíť a znášať iné bežné opravy v byte, ktorých náklady nepresiahnu 100,-€ jednotlivo na každú inú bežnú opravu. Ak nájomca nevykoná inú drobnú opravu sám, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám alebo prostredníctvom tretej osoby a následne požadovať od nájomcu preplatenie týchto nákladov.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa ods. 3 až 7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a budove, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky plánované úpravy v byte vopred písomne ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, vopred predložiť rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu prenajímateľa žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné alebo inštalačné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch a zariadeniach budovy ako aj na príslušenstve a na pozemku, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu, kúrenia a elektrickej energie. Porušenie jednej z týchto povinností sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný udržiavať spoločné priestory čisté a to najmä tým, že bude vykonávať upratovanie spoločných priestorov podľa dohodnutého rozpisu služieb. V prípade, že tak z akýchkoľvek dôvodov nemôže urobiť on sám, poverí uprataním inú osobu. V prípade, ak nájomca poruší uvedenú povinnosť je

prenajímateľ oprávnený poveriť tretiu osobu s uprataním spoločných priestorov, pričom náklady na upratanie bude v celom rozsahu znášať nájomca.

13. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani jeho časť do podnájmu tretej osobe.
15. Nájomca nie je oprávnený v byte chovať domáce zvieratá.
16. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak odpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenájomcovi.

Čl. VI.

Evidencia osôb

1. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v predmete nájmu bývať výlučne osoby, ktoré sú uvedené ako spolubývajúce osoby v úvodnej časti tejto zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je nájomca povinný túto skutočnosť osobne alebo písomne oznámiť prenájomcovi, a to najneskôr v lehote do 30 dní od zmeny v počte osôb žijúcich v byte.

Čl. VII.

Hrubé porušenie zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré môžu mať za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenájomcu podľa ustanovenia Občianskeho zákonníka § 711 ods. 1 písm. c), d), g) sa považuje najmä:
 - a) ak nájomca, alebo ďalšie ubytované osoby hrubo poškodzujú prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v budove, alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v budove;
 - b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace;
 - c) ak nájomca nesprístupní byt prenájomcovi za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu, za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom;
 - d) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenájomcu;
 - e) nájomca porušil povinnosť stanovenú v článku V. ods. 11 tejto zmluvy;
 - f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu;
 - g) nájomca bez súhlasu prenájomcu v predmete nájmu ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené ako spolubývajúce osoby, ktoré s nájomcom žijú v byte (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní);
 - h) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenájomcu na iné účely ako na bývanie.

Čl. VIII.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu;
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, aj bez uvedenia dôvodu;
 - d) písomnou výpoveďou zo strany prenájomcu v súlade s § 711 Občianskeho zákonníka;
 - e) dňom doručenia odstúpenia od tejto zmluvy, na základe písomného odstúpenia.

2. V prípade výpovede je výpovedná lehota tri mesiace a je rovnaká pre prenajímateľa aj pre nájomcu. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt na vlastné náklady a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú tejto zmluvy prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou dodatku.
5. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom riadne prečítali, že s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich slobodnej a pravej vôle, vážne a zrozumiteľne a na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Dolnej Súči, dňa 29.6.2026

Prenajímateľ:

V Dolnej Súči, dňa 29.6.2026

Nájomca:

.....
Obec Dolná Súča

v.z. Matúš Bulejko, starosta obce

.....
Ján Dobo

.....
Jana Dobová

Prílohy:

1/ Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu