ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 60017-2025/23BJ

Prenajímateľ:

Obec Tomášov

sídlo: 1. mája 5, 900 44 Tomášov

zastúpená: starosta obce

IČO: 00305120

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca:

Meno, priezvisko:	**Viliam Horváth**
Bydlisko:	Malinovská 5A, 900 44 Tomášov
Nar.:	
a manželka:	**Táňa Horváthová**
	Malinovská 5A, 900 44 Tomášov
Ďalší užívateľ bytu:	Annamária Horváthová

Prenajímateľ a nájomca, ďalej uvedení ako "**zmluvné strany**", sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytový dom so súpisným číslom 1135 **na Malinovskej ulici** v obci Tomášov, ktorý je evidovaný na LV č. 925, vedenom na Okresnom úrade Senec, katastrálnym odbor okres Senec, obec: Tomášov, k.ú. Tomášov (ďalej len “dom”).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 17** na 2. poschodí v 23 bytovej jednotke. Predmetný byt pozostáva z jednej (1) bytovej jednotky, ktorú tvoria 2 izby, predsieň, kúpeľňa s WC. Podlahová plocha bytu spolu je: 40,83 m2 (ďalej len „byt“).
3. Spoločné zariadenia domu, spoločné časti domu a príslušenstvo:
   Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä: chodby, schodište, prípojka káblovej televízie, vodovodné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.
   Spoločnými časťami bytového domu sú najmä základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, haly, závetria, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými časťami domu s príslušenstvom domu,

ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu sú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na priľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenie a prístrešok.

4. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemku.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom bytu, jeho príslušenstvom a spoločnými priestormi oboznámil pred podpisom tejto zmluvy v prítomnosti zástupcu prenajímateľa. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, televízne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Byt je vybavený zariaďovacími prvkami. V predsieni a v kúpeľni je keramická podlaha, v izbe s kuchyňou je laminátová podlaha, na balkóne je exteriérová keramická dlažba. Kúpeľňa je vybavená umývadlom a vaňou, batériami na umývadle.

II.
Doba a účel nájmu

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú 3 roky, a to **od 01.07.2025 do 30.06.2028**, v súlade s podmienkami obce Tomášov, upravenými vo všeobecne záväznom nariadení obce Tomášov č. 3/2025 o nájomných bytov.
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za predpokladu, že nájomca a osoby s ním žijúce v byte dodržiavali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ubytovacieho poriadku a všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä riadne a včas uhrádzali nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzovali nájomný byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory v dome, nenarušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov, neumožňovali bývanie v byte tretím osobám, nevyužívali byt na iné účely ako na bývanie.
3. Účelom nájmu je bývanie nájomcu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe. Tretím osobám je povolené prenocovať v bytovej jednotke nájomcu výlučne na základe súhlasu Obecného úradu.

III.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi riadne a včas nájomné za byt a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za byt je stanovené vo výške 137,00 EUR/mesiac a je určené v zmysle opatrení MF SR č.01/R/2008, č.02/R/2008 a č. 01/R/2011. Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv je určený vo výške 18,10 EUR/mesiac a záloha za plnenia spojené s užívaním bytu: vykurovacie teplo, TÚV, stočné, studená voda je stanovená vo výške: 100,00 €. Celkové nájomné za kalendárny mesiac predstavuje spolu **255,10 EUR**.
3. Nájomné za byt a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca uhrádza do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, a to osobitne:

   - Nájomné za byt vo výške 137,00 € a záloha za plnenia spojené s užívaním bytu: vykurovacie teplo, TÚV, stočné, studená voda vo výške 100,00 €, t.j. **sumu spolu vo výške 237,00 €** na účet vedený v Prima Banka, a.s. bankovým prevodom – zriadením trvalého príkazu, na nasledovný účet obce:

SK65 5600 0000 0018 0190 7002

- Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **18,10 €** na účet vedený v Prima Banka, a.s. bankovým prevodom – zriadením trvalého príkazu, na nasledovný účet obce:

SK33 5600 0000 0018 0190 6026

Pri platbe prevodom je potrebné uviesť **variabilný symbol: číslo zmluvy: 60017.**

4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť ich výšku v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a preddavkov písomne, najneskôr 30 dní pred ich splatnosťou.
5. Výšku nájomného a výšku preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
7. V prípade, že nájomca/ spoločný nájomca/ neuhradí nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu za obdobie viac ako 6 kalendárnych mesiacov po sebe, táto nájomná zmluva stráca platnosť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po nezaplatení úhrady vo výške 6 mesačného nájomného. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že v takomto prípade byt do 3 dní od neplatnosti nájomnej zmluvy uvoľní a odovzdá prenajímateľovi. Týmto prehlasuje, že v dôsledku uvedeného nebude požadovať poskytnutie náhradného bytu, resp. ubytovania. Taktiež berie nájomca na vedomie, že v prípade, že sa z bytu v uvedenej lehote nevysťahuje a tento neodovzdá, prenajímateľ prikročí k exekúcii vypratáním bytu.
8. Nájomca je povinný v zmysle všeobecne záväzného nariadenia obce Tomášov o poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území obce Tomášov platnom znení, uhrádzať miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
9. Preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci rok.
   a) Podľa výsledkov vyúčtovania:
   b) preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
   c) nedoplatok nájomca zaplatí prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

IV.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi **finančnú zábezpeku za byt vo výške 822,00 EUR,** slovom: šosemstodvadsaťdva eur (výpočet zábezpeky: 137,00EUR /výška nájomného za byt/ x 6 /počet mesiacov/822,00EUR). Finančná zábezpeka je určená v zmysle čl. 9 všeobecne záväzného nariadenia o nájomných bytoch č. 3/2025a nesmie presiahnuť výšku 6-mesačného nájomného. Finančnú zábezpeku za nájomný byt vedie prenajímateľ na osobitnom účte v banke.

2. Ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu neuhradí nájomné, zálohu za služby alebo príspevok do fondu údržby v lehote stanovenej v zmluve o nájme bytu, nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ má právo použiť prostriedky finančnej zábezpeky na úhradu predmetných pohľadávok voči nájomcovi a ich príslušenstva.
3. Ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu zapríčiní poškodenie nájomného bytu a zariadenia bytu a neuhradí spôsobenú škodu, prenajímateľ je oprávnený použiť prostriedky finančnej zábezpeky na úhradu nákladov na odstránenie vzniknutej škody.
4. Nájomca sa zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do výšky určenej v čl. I. ods. 4 tejto zmluvy v prípade potreby na základe výzvy prenajímateľa.
5. Po definitívnom ukončení nájomného vzťahu a odovzdaní nájomného bytu, prenajímateľ vráti nájomcovi celú výšku uhradenej finančnej zábezpeky prevodom na účet určený nájomcom, a to do 15 pracovných dní, ak tento bude mať splnené voči prenajímateľovi všetky záväzky, súvisiace s užívaním nájomného bytu (nájomné, zálohy za plnenia poskytované s užívaním bytu, príspevok do fondu) a uhradené všetky náklady súvisiace s prípadným poškodením bytu a jeho zariadenia. V opačnom prípade prenajímateľ použije finančnú zábezpeku prvotne na úhradu záväzkov nájomcu, vzniknutých v súvislosti s užívaním nájomného bytu, a nájomcovi vráti zostatok nevyužitej finančnej zábezpeky, a to do 15 pracovných dní.

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Toto ustanovenie platí, ak ide o nový nájom bytu, bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu počas celej doby trvania nájmu.
3. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, ako aj zástupcovia príslušného ministerstva, majú právo vykonávať za účasti nájomcu kontrolu technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať na vlastné náklady stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a majetok osoby žijúcej v domácnosti nájomcu v byte, ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný užívať byt v súlade s touto zmluvou a hygienickými, bezpečnostnými protipožiarnymi a ostatnými súvisiacim všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Nájomca je povinný uhrádzať v prenajatom byte drobné opravy spojenými s užívaním bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia a náklady súvisiace s bežnou údržbou v zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z., § 5 a § 6 a príloha k tomuto nariadeniu.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, zariadenia bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody v byte, jeho vybavení a v spoločných priestoroch,

ktoré spôsobil svojou činnosťou, alebo činnosťou osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, alebo osôb, ktoré sa so súhlasom nájomcu počas dňa zdržiavajú v byte. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť tieto škody písomne, na elektronickej adrese: tomasov@tomasov.sk alebo adrese: Obecný úrad, 1. Mája 5, 900 44 Tomášov a odstrániť ich na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť na vlastné náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených prostriedkov.

10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v bytovom dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
12. Nájomca bytu a osoby, žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu
13. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
14. Nájomca je povinný uhradiť všetky náklady spojené so stratou kľúčov.
15. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie bytu: byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné, byt je nanovo vymaľovaný, podlahy sú nepoškodené.
16. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
17. Nájomca nesmie uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a podobne) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať **zákaz fajčenia v byte a v spoločných priestoroch**. Dodržiavanie tejto povinnosti sa vzťahuje aj na osoby žijúce v domácnosti nájomcu.
19. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a osobám, povereným prenajímateľom, ako aj zástupcom príslušného ministerstva, vstup do bytu, s cieľom skontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu.
20. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok.
21. Prenajímateľ nezabezpečuje poistenie majetku nájomcu.
22. Nájomca berie na vedomie, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po

mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

7. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi spolu zo zariadením v stave, v akom ho prevzal (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa vyhotoví protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, stav meradiel elektriny, teplej, studenej vody a tepla.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu. Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o nájme bytu bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č. 30/2025 zo dňa 17.06.2025 a nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len formou písomného dodatku k zmluve.
3. Táto zmluva sa riadi zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorým sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov a ktorým sa vymedzuje sociálne bývanie. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené cit. zákonom, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva o nájme je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu riadne a včas. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú osoby spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. V prípade, že sa nájomca rozhodne ukončiť nájomnú zmluvu a odsťahovať sa, nemá nárok na vrátenie pomernej časti už zaplateného nájmu a iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi za mesiac, kedy sa nájomný vzťah skončil.
7. Nájomca ako dotknutá osoba v zmysle ustanovení zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov týmto udeľuje súhlas s poskytnutím svojich osobných údajov. Tieto osobné údaje bude prenajímateľ používať v rozsahu potrebnom pri vedení agendy súvisiacej so správou nájomného bytu.
8. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Tomášove dňa 30.06.2025

Prenajímateľ: .....

OBEC TOMÁŠOV
Ing. István Pomichal, PhD., starosta

V Tomášove dňa 30.06.2025

Nájomca: .....

Viliam Horváth

.....
Táňa Horváthová