NÁJOMNÁ ZMLUVA
č. 01/2026

uzatvorená podľa § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej aj ako „Zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:	
Názov:	**Obec Novoť**
Sídlo:	**029 55 Novoť č. 285**
IČO:	**00 314 692**
V zastúpení:	**Ing. Dušan Jendrašík – starosta obce**
Bankové spojenie:	**VÚB banka**
Číslo účtu IBAN:	[redacted]
ďalej aj ako **„prenajímateľ“**	

Nájomca:	
Meno a priezvisko:	**Tomáš Blahút**
Rodné priezvisko:	[redacted]
Dátum narodenia:	
Trvalý pobyt:	**Novoť [redacted], 029 55**
Osobný stav:	[redacted]
Bankové spojenie:	
Číslo účtu IBAN:	
ďalej aj ako **„nájomca“**	**telefón** [redacted]

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

Článok II.
Predmet nájmu

1) Predmetom nájmu je jednoizbový byt číslo **298/1** nachádzajúci sa na I. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 298 s celkovou podlahovou plochou **39,18 m²**, zapísaný na LV č. 5196, pre obec Novoť, vedenom katastrálnym odborom OÚ Námestovo v katastrálnom území Novoť, okres Námestovo.
2) Byt je zaradený do I. kategórie podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov.
3) Byt pozostáva z 1 obytných miestnosti a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC, z vedľajších miestností, ktorými sú kuchyňa a chodba. Súčasťou bytu je pivnica. V byte sú prevádzkové zariadenia – rozvody elektrickej energie od elektromera, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TUV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety.

4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania výhradne na účel bývania počas dojednanej doby za nájomné dohodnuté v tejto zmluve.

5) Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený poskytnúť byt do užívania nájomcovi podľa ustanovení tejto zmluvy, nakoľko je jeho výlučným vlastníkom a jeho vlastnícke právo k bytu nie je obmedzené nijakými právne významnými skutočnosťami.

6) Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

7) Rozsah práva užívať nájomný byt je daný príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok III.
Spoločné časti, spoločné zariadenia a priestory bytového domu

1) Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

2) Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, teplonosné a elektrické prípojky.

3) Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory, ak sa v objekte nachádzajú, ktorými sú sušiarne, práčovne, kočikárne.

Článok IV.
Technický stav bytu

1) Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.

2) Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu obhliadkou na mieste samom v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

Článok V.
Odovzdanie bytu

1) Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie.

2) Nájomca preberá predmet nájmu do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste v stave, ktorý mu je v čase odovzdania známy z predchádzajúcej obhliadky predmetu nájmu.

3) Prenajímateľ pri odovzdaní predmetu nájmu vydal nájomcovi kľúč od bytu (1 ks).

Článok VI.
Údaje o byte pre výpočet nájomného

1) Základné údaje o nájomnom byte, výmere bytu, príslušenstve bytu a ostatnom zariadení a vybavení bytu sú uvedené v **Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za**

plnenia spojené s užívaním bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako Príloha č. 1.

2) V evidenčnom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi.

3) Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi členov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

4) Pri zmene počtu osôb, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi prenajímateľovi a predloží príslušný písomný doklad, alebo overený prejav vôle odsťahovanej osoby, na základe ktorého bude zmena akceptovaná prenajímateľom.

5) Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje obdobie 30 dní.

Článok VII.
Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1) Nájomca sa zaväzuje dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy platiť prenajímateľovi za nájom bytu nájomné, stanovené na základe Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky z 21. októbra 2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore č. 281/2024 Z. z. podľa § 1 ods. (1) b) a § 4 (2) a platného Uznesenia obecného zastupiteľstva obce Novoť a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej len „služby"), vypočítanej v zmysle príslušných právnych predpisov. Výška nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu je stanovená v **Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,** ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako Príloha č. 1.

2) V cene nájomného nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: vodné a stočné, dodávka tepla a osvetlenie spoločných priestorov (ďalej len „služby"). Výška zálohových platieb za uvádzané služby spojené s užívaním bytu je uvedená v **Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,** ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako Príloha č. 1.

3) Nájom za bežný mesiac v úhrnnej výške nájomného a preddavku za služby je splatný do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom platí.

4) Nájomné za byt sa môže v priebehu kalendárneho roka meniť na základe úprav Cenníka nájomného v nájomných bytoch schváleného zastupiteľstvom obce Novoť.

5) Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby meniť výšku mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak na to bude právny alebo iný dôvod (napr. rozšírenie služieb, zvýšenie cien služieb a pod.)

6) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 4) a 5) vždy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

7) Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky mesačných preddavkov písomne pred ich splatnosťou a vypracuje nový **Evidenčný list pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**, v súlade s prijatou zmenou.

8) Zálohové platby na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje vždy k 31.12 kalendárneho roka podľa skutočných nákladov, na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného dodávateľmi energií, resp. služieb, v termíne najneskôr do 31. marca za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

a) nedoplatok za služby sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi v stanovenej lehote splatnosti, najneskôr do 15 dní odo dňa oznámenia nedoplatku,

b) preplatok z ročného zúčtovania za služby bude započítaný na úhradu nájomného za nasledujúci mesiac až do jeho vyčerpania.

9) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je stanovená v § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

10) Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za služby bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.

Článok VIII.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú: **do 31.12.2026**

2) Nájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
   a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   b) výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
   c) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
   d) uplynutím doby nájmu,
   e) zánikom predmetu nájmu.

3) Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.

4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak:

   a) nájomca je v omeškaní so splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace,

   b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

   c) nájomca obmedzuje výkon práv ostatných nájomcov,

   d) nájomca poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome.

5) Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

6) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so touto zmluvou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal.

7) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom bytu podľa tejto zmluvy za nezmenených podmienok. Právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

musí uplatniť nájomca u prenajímateľa najneskôr do 30 dní pred skončením dohodnutej doby nájmu formou písomnej žiadosti.

8) Podmienkou na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy je úplné a včasné plnenie všetkých záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a ostatných záväzkov voči prenajímateľovi.

Článok IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1) Prenajímateľ a nájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne a dohodnuté užívanie. Prenajímateľ pri odovzdaní predmetu nájmu vydal nájomcovi kľúč od bytu (1 ks).

2) Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti zmluvy ako vlastník predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.

3) Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.

4) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov.

5) O potrebe vykonania nevyhnutných opráv a úprav predmetu nájmu je nájomca ako aj prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu. Ak prenajímateľ v primeranej lehote nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, je oprávnený odstrániť ich v nevyhnutnej miere nájomca, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

6) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

7) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

8) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou vymedzené v Prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

9) Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu so súhlasom nájomcu alebo s jeho vedomím.

10) Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu užívať na dohodnutý účel bývania v súlade s touto zmluvou, všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

11) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

12) Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.

13) Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájmu.

14) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

15) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie v byte si uzatvorí nájomca s dodávateľom vo vlastnom mene a na vlastný účet.

16) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný mať byt počas jeho užívania podľa tejto zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v byte vzniknúť.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1) Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle tejto zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

2) Zmena zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.

3) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre prenajímateľa a jeden rovnopis pre nájomcu.

5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.04.2026.

6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Novoti, dňa: 30.03.2026

Prenajímateľ: [redacted]

.....

Ing. Dušan Jendrašík, starosta obce

Nájomca: [redacted]

.....

Tomáš Blahút