

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
**uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania**  
**a o sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov a ust. § - u 685 a nasl.**  
**Občianskeho zákonníka**

**Uzavretá medzi :**

Prenajímateľ

1/ **Obec L Á T K Y**

zastúpená Bc. Mário Kubiš – starostom obce

IČO : 00316148

DIČ : 2021237108

Sídlo : Obecný úrad v Látkach, Látky 36, 985 45 Látky

Bankové spojenie PRIMA banka a.s., SK27 5600 0000 0097 0517 6007

**a**

Nájomca

2/ Meno priezvisko : **Zuzana Luptáková**

Narodená (ý) :

Bydlisko: 985 45 Látky, Látky 51

Na výstavbu bytu, ktorý je predmetom nájmu bola poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy Slovenskej republiky. Dotácia bola poskytnutá podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4, zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží Nadstavba objektu 7bj., ZŠ a jedálne ZŠ a MŠ, vchod 1, v polyfunkčnej budove súp. č. 51, byt č. 4, v obci Látky, ktorý sa nachádza na C KN par. č. 323/2 vedenej na Okresnom úrade Detva, katastrálny odbor, na LV č. 2663, vlastník Obec Látky.
  2. Byt č. 4 je 1 izbový byt, pozostáva z miestností: kuchyňa, obývacia izba a príslušenstva.  
*Príslušenstvo bytu je:* chodba, sociálne zariadenie +WC, balkón.  
Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom, je **42,16 m<sup>2</sup>** K bytu patrí aj sklad k bytu č. 4 o výmere **1,09 m<sup>2</sup>**. Celková výmera úžitkovej plochy bytu je **43,25 m<sup>2</sup>**.  
Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu: schodiská, schodiskový priestor a chodbu, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.
  3. Zariadenie a vybavenie bytu uvedeného v čl. I, ods. 1
- Opis príslušenstva nájomného bytu:**

**Celkový stav:**    vyhovujúci

Byt č. 4 - miestnosti	Elektr. vedenie a zariadenia:	Bližší špecifický popis:	Stav:
Chodba	2x jednovypínač na svetlo 1x domový telefón 1 x rozvodná skriňa	1x vchodové dvere 1x stropnica dlažba keramická+sokel 0,1m hygienický náter biely	Vyhovujúci
Sociálne zariadenie + WC	1x dvojjzásuvka 1x jednozásuvka 1x dvojjvypínač na svetlo	1x WC keramické 1x vaňa biela s keram. Obkladom + vodovodná batéria so sprchou 1x umývadlo keramické s batériou 1x interiérové dvere 1x el. Bojler ARISTON 120 l 1x vývody na pračku 1x stropné svetlo 1x radiátor panelový biely 1x okno plastové biele - malé 1x plastová vetračka keramická dlažba keramický obklad stien v=1,8m hygienický náter biely	vyhovujúci
Kuchyňa	2x jednozásuvka 1x dvojjvypínač 1x trojjzásuvka + 1xvypínač na el. Sporák 2x bodové svetlo nad kuchyn.link	1x panelový radiátor biely 1x balkónové okno-dvere, plasové biele 1x interiérové dvere 1x kuch. linka 2,5 m 1x antikorový drez okrúhly 1x vodovodná batéria 1 x el.sporák MORA ES 130 (štvorplatničkový) 1x digestor biely Wirpool keramický obklad medzi kuch. Linkou plávajúca podlaha so soklovými lištami hygienický náter biely	vyhovujúci
Obývacia izba	1x dvojjvypínač na svetlo 2x dvojjzásuvka 1x trojjzásuvka s rozvodom TV	1x panelový radiátor biely 1x dvojkridlové okno plastové biele plávajúca podlaha so soklovými lištami hygienický náter biely	vyhovujúci
Balkón		Mrazuvzdorná protišmyková keramická dlažba, kovové zábradlie	z časti popraskaná
Sklad k bytu č. 4		1x dvere 1x stropnica 1x vypínač podlaha - betónová mazanina,	vyhovujúci

		antioderný náter	
Ostatné		Hlavný uzáver vody - šachta pri vstupe do bytu Klasické teplovodné kúrenie pomocou panelových radiátorov, zdrojom tepla je kotol na tuhé palivo umiestnený v suteréne	

4. Nájomca je povinný s bytom, zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie bytu a bytového domu

## Čl. II

### Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č. 4 spolu s príslušenstvom riadne užívať za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nesmie prenechať užívanie bytu alebo samostatnej miestnosti do nájmu ďalšej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

## Čl. III

### Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína: **01. 11. 2025 končí 31. 10. 2028.**
2. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
4. Po ukončení nájmu, nájomcovi nebudú vrátené finančné prostriedky, ktoré investoval do bytu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov citovaných v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, výpovedná lehota je **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaniu nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
7. Ak si nájomca bude plniť všetky povinnosti podľa uzavretej nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania, bude zachovávať dobré mravy, má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov.

## Čl. IV

### Výška, splatnosť úhrady za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške:

89,27 € mesačne

Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu vo výške:

4,00 € mesačne

Celkom výška nájmu a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu v sume:

**93,27 € mesačne**

2. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do **15 – ho dňa** v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa zriadený v Prima Banke, a.s. SK27 5600 0000 0097 0517 6007. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: **51004 (súpisné číslo+ číslo bytu)**
4. Nájomca berie na vedomie, že obec je oprávnená upraviť výšku nájomného podľa skutočných potrieb opráv a údržby bytového domu.
5. Súčasťou nájomného nie je dodávka energie (teplej a studenej vody, el. energie) vývoz žumpy, poplatkov za televíziu, rozhlas, internet a odvoz smetí.
6. Nájomca je povinný platiť mesačné preddavky za elektrickú energiu za spoločné priestory v sume 4,00 €, pričom vyúčtovanie sa vykoná 1x ročne, po obdržaní faktúry za skutočne odobratú elektrickú energiu.
7. V prípade, že nájomca stanovené nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu nezaplatí v lehote do 10 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## Čl. V

### Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu, v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Nájomca nájomného bytu a osoby, ktoré užívajú nájomný byt na základe nájomnej zmluvy a tohto zákona je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje byť č. 4 užívať podľa Čl. II. Stav nehnuteľnosti je nájomcovi známy.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou v byte upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

## Čl. VI

### Osobitné ustanovenia o zmene ceny nájmu a o zmene úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov ( napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ.
2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať zmeny výšky nájmu a preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné ďalej platiť v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

## **Čl. VII**

### **Podmienky nájomného vzťahu**

1. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odstáť sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi Obcou Látka a nájomcom, kde sú bližšie špecifikované jednotlivé podmienky s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky a možnosti jej eventuálneho vrátenia.
3. Po ukončení nájomného vzťahu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená bankovým prevodom na účet v banke, ktorý písomne oznámi prenajímateľovi.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania v znení neskorších predpisov a ustanovení príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.

V Látkach, dňa 13. 10. 2025

V Látkach, dňa 13. 10. 2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Bc. Mário Kubiš**  
starosta obce

.....  
**Zuzana Luptáková**

## EVIDENČNÝ LIST pre výpočet nájomného

NÁJOMCA: Zuzana Ľuptáková  
ADRESA : 985 45 Látky, Látky 51

SPOSOB PLATENIA : prevodným príkazom, alebo v hotovosti v PRIMA banke a.s.  
SK27 5600 0000 0097 0517 6007 , variabilný symbol **51004**

### ÚDAJE O BYTE

Kategória : 1            Vykurovanie : **samostatné teplovodné**    Výška miestností: **2,60 m**  
byt č. : 4            Podlažie : 2

### VÝMERA BYTU

OBYTNÉ MIESTNOSTI		PRÍSLUŠENSTVO		OSTATNÉ	
1. izba - obývacia izba	18,88 m <sup>2</sup>	Chodba	4,33 m <sup>2</sup>	sklad	1,09 m <sup>2</sup>
2. izba -kuchyňa	12,06 m <sup>2</sup>	Sociálne zariadenia +WC	5,01 m <sup>2</sup>		
		balkón	1,88 m <sup>2</sup>		
Celkom	30,94 m <sup>2</sup>		<b>11,22 m<sup>2</sup></b>		<b>1,09 m<sup>2</sup></b>
PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU :				=	<b>42,16 m<sup>2</sup></b>

### ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI:

1. Zuzana Ľuptáková, nar.
2. Michal Sivok, nar.

### NÁJOM

Nájom za podlahovú plochu	42,16 m <sup>2</sup>	71,44 €/mes.
Osobitný rezervný fond - Z toho fond prevádzky,údržby a opráv		16,43 €/mes. 1,00 €/mes.
Poistné		1,40 €/mes.
<b>Mesačné nájomné:</b>		<b>89,27 €/mes.</b>
Záloha elektrika spoločné priestory	1x 4,00 €	4,00 €/mes.
<b>Celkom mesačná úhrada</b>		<b>93,27 €/mes.</b>

Vyúčtovanie spotreby elektrickej energie v spoločných priestoroch sa vykoná 1 x ročne., po skončení kalendárneho roku.

Dátum platnosti od: 01. 11. 2025  
Zmluva na dobu určitú do : 31. 10. 2028  
Dátum spracovania: 13. 10. 2025

Bc. Mário Kubiš  
starosta obce

Podpis nájomcu:  
Zuzana Ľuptáková .....