

**Nájomná zmluva č. 1 k bytu číslo A/1**  
**uzavretá v zmysle ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka ako aj v spojení s ust. zák.**  
**čís. 189/92 Zb., o nájme bytu**

uzavretá medzi účastníkmi (zmluvné strany):

1. Prenajímateľ: **O b e c Kamenný Most,**  
Obecný úrad, 943 58 Kamenný Most č. 29  
Štatutárny zástupca: Mgr. Katarína Heiszlerová starostka obce  
IČO: 00 047 244  
Bankové spojenie: VÚB, exp. Štúrovo  
č. ú.: 173625-172 / 0200  
IBAN: SK12 0200 0000 0001 7362 5172  
SWIFT/BIC: SUBASKBX

a

2. Nájomca: **Marian Hudáček, nar. .... rodné číslo: '**  
Bytom: 943 01 Štúrovo, j

### **Čl. I. Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva**

1. Prenajímateľ Obec Kamenný Most je vlastníkom bytového domu, nachádzajúceho sa v k. ú. Kamenný Most, na parcele č. 4963/1, **súpisné číslo 557**, ktorý je vedený na LV č. 1 Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky. Predmetný bytový dom pozostáva zo 6 bytových jednotiek.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt číslo A/1** nachádzajúci sa **na prízemí**, pozostávajúci z nasledovných miestností: predsieň, komora, WC, kúpeľňa, kuchyňa, špajza, jedáleň, 3 obytné miestnosti a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 77,59m<sup>2</sup>, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to spoločná televízna anténa, hromozvod, vodovodná, plynová, elektrická prípojka a žumpa.
3. Domácnosť nájomníka tvoria osoby:  
.....
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi:
  - a) v byte nachádzajúce sa hnutel'né veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, PVC podlahy, osvetlenie všade okrem spálne a obýpacej izby, keram. dlažba v soc. miestn., v komore a špajze, ker. obklad v soc. miestnostiach a v kuchyni, kuch. linka, radiátory, plyn. kotol, vypínače, zásuvky, umývadlo + batéria, vaňa + batéria, WC misa, kuchynská linka + drez s batériou, plyn. sporák.
  - b) v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarny hydrant, ručný hasiaci prístroj, plynomery, osvetlenie.

### **Čl. II. Prehlásenie nájomcu**

Podpísaný nájomca p r e h l a s u j e, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od prenajímateľa berie do nájmu.

### **Čl. III. Rozsah užívania**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu 3 rokov** so začiatkom **od 01.05.2016 do 30.04.2019**. Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a vo VZN Obce

Kamenný Most o podmienkach prideľovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu najviac na dobu troch rokov.

2. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. §711 Občianskeho zákonníka.

#### Čl. IV. Nájomné, úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu a zábezpeka

1. **Nájomné za nájom bytu** je dohodnuté mesačne vo výške: **176,91EUR (slovom: jednostosedemdesiatšesť eur a deväťdesiatjeden centov)** nájomca je povinný platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet obce vo VÚB a.s., exp. Štúrovo, **VS: 1 (číslo bytu)**, KS: 0558 tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet obce.  
(Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, výšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.)
2. Na **zabezpečenie** platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca zaplatí **zábezpeku** vo výške **1 200,-EUR, slovom jedentisícdvesto eur** na číslo účtu Obce Kamenný Most, vedeného v VÚB a.s., exp. Štúrovo, **VS: 1 (číslo bytu)**, najneskôr do **30. 04. 2016** tak aby k uvedenému dňu bola zábezpeka pripísaná na účet obce.
3. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo zábezpeku na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti a v určenej výške, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,- € za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 2 mesiace, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.
5. Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom alebo osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.
6. Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného.
7. V prípade, výpovedi tejto zmluvy, je možné posledné 3 mesiace trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania a zmluvnú pokutu.
8. Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.
9. Prenajímateľ môže použiť zloženú zábezpeku na úhradu splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.
10. Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy.
11. Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.
12. Nájomné uvedené v ods. 1. tohto článku je platné na 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka výška nájomného zostáva do tej doby, kým nedôjde k zmene výšky nájomného v zmysle tejto zmluvy.

13. K zmene výšky nájomného počas doby nájmu dôjde na základe rozhodnutia prenajímateľa po schválení obecným zastupiteľstvom uznesením na zasadnutí zastupiteľstva v prípade, ak dôjde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.

#### **Čl. V. Náklady za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný mesačne do 10. dňa v mesiaci nahlásiť na obecný úrad skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomera. Spotreba vody rozrátaný podľa skutočnej spotreby vody sa budú uhrádzať po vystavení faktúry prenajímateľovi dodávateľom. Spotreba vody zo spoločného vonkajšieho vodomera bude rozúčtovaná rovnomerne na každú bytovú jednotku. Spotreba elektrickej energie za spoločného priestory bude rozúčtovaná rovnomerne na každú bytovú jednotku.
2. Nájomca si hradí sám vo svojom mene a na svoj účet všetky náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, najmä náklady na spotrebu elektrickej energie, plynu a poplatok za odvoz odpadových vôd.

#### **Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečí a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.
2. Prenajatý byt prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.
4. Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby, prenajímateľ závady neodstráni, nájomca má právo závady odstrániť sám. Náhradu účelne vynaložených nákladov spojené s týmito opravami môže nájomca požadovať od prenajímateľa v prípade, ak si ich uplatní písomne u prenajímateľa. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv a umožniť vykonanie týchto opráv.
6. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.
7. Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinná na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.
8. Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky škody a/alebo závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, a/alebo osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, a/alebo tretie osoby, ktorým umožnil vstup do bytového domu, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.
9. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom podnájomníka, t.j. nájomcu je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení (antény klimatizácie, sušiaci na bielizeň, prístrešky na balkón, vrátane markíz) vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
10. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ

uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov od nájomcu.

11. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

12. Prenajímateľ prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.

13. Podpísaní účastníci tejto zmluvy sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 100,-EUR v zmysle ust. §544 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR mesačne zaplatí nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenájomcovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenájomcu.

14. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za majetok, ktoré nie je jeho majetkom a v čase trvania tejto zmluvy sa budú nachádzať v bytovom dome, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

15. Nájomca nie je oprávnený držať v predmete nájmu alebo vodiť do predmetu nájmu žiadne zvieratá a ani umožniť tretej osobe ich vodenie do týchto priestorov.

16. Nájomca je povinný s predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy zaobchádzať v súlade s jeho určením a s bežným spôsobom jeho užívania, nakladať s ním šetrne a jeho prípadné poškodenie oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomcovi.

17. Ak prenájomca vykonáva úpravy na predmete nájmu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

18. Nájomca je povinný po skončení (zániku) nájmu vrátiť predmet nájmu prenájomcovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak najneskôr v posledný deň nájmu nevypracuje nájomca predmet nájmu, zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenájomca v súlade s platnými právnymi predpismi, na náklady nájomcu.

## **Čl. VII. Skončenie / zánik nájmu**

1. Nájomný pomer zaniká:

- uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
- písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy,
- písomnou výpoveďou (daná prenájomcovi v súlade s ust. §711 Občiansk. zákonníka)

a to najmä, ak:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
- c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenájomcu,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenájomcu na iné účely ako na bývanie.

- e) prenajatý byt je potrebný z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom naložiť tak, že byt nebude možné užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt nemožno alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov.
  - f) neumožnením prenajímateľovi obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle tejto zmluvy.
2. Skončením nájmu nevznikne prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.
  3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

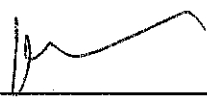
### Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
2. V zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov a osobných údajov osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, uvedených v tejto zmluve pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním osobných údajov podnájomníkom v zmysle tohto bodu platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
3. Výpoveď tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyúčtovania, prejavy vôle a iné písomnosti budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou. Výpoveď zmluvy doručujú zmluvné strany formou doporučenej zásielky. Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky alebo odmietnutia prevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia sa považuje 18-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
4. Podpísaní účastníci tejto zmluvy zhodne p r e h l a s u j ú, že zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu. V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka.

V Kamennom Moste, dňa: 29.04.2016

  
za prenajímateľa  
Mgr. Katarína Heiszlerová



  
za nájomcu  
Marian Hudáček