# NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 3 K BYTU Č. 560/7 - OPAKOVANÁ

TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

## 1. ZMLUVNÉ STRANY

**Obec Kamenný Most**
Obecný úrad, 943 58 Kamenný Most 29
IČO: 00 047 244
Zastúpená: Mgr. Katarína Heiszlerová, starostka obce
Bankové spojenie: VÚB, a. s., pobočka Štúrovo
Číslo účtu: 173625-172 / 0200
IBAN: SK12 0200 0000 0001 7362 5172
SWIFT/BIC: SUBASKBX

(ďalej len ako „**prenajímateľ**")

**a**

meno, priezvisko: Vojtech Nemečkai
narodený/á, rodné číslo :
trvale bytom: Kamenný Most, 560

(ďalej len ako „**nájomca**")

uzatvárajú po vzájomnej dohode nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

## 2. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

**(a)** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, ktorý sa nachádzajúca v katastrálnom území Kamenný Most zapísaného na LV č. 1 ako bytový dom súpisného čísla 560 na pozemku C KN s parcelným číslom 5142/2 (ďalej ako bytový dom).
**(b)** Nájomca žiadosťou zo dňa 21.9.2020 požiadal o opakované pridelenie nájomného bytu v obci Kamenný Most a Obecné zastupiteľstvo v Kamennom Moste svojim **uznesením č. 196/2020 zo dňa 23.10.2020** udelilo súhlas s nájmom bytu nájomcovi.
**(c)**Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné na dočasné užívanie trojizbový **byt č. 7 na druhom poschodí** bytového domu I. kategórie na adrese Kamenný Most 560 (ďalej len byt). Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, špajza, predsieň, kúpeľňa, WC, komora, vrátane spoločných častí bytového domu – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanalizačná prípojka. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **79,47 m²**. Opis stavu bytu: byt bol kolaudovaný v roku 2013, je v užívaniaschopnom stave. Celkový stav bytu a jeho vybavenia je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení, zo dňa 1.11.2013.
**(d)**Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi v byte sa nachádzajúce hnuteľné veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, PVC podlahy, maľovky, osvetlenie všade okrem spálne a obývacej izby, keramická dlažba, obklady, kuchynská linka s drezom a batériou sporák, radiátory, vypínače, zásuvky, umývadlo s batériou, vaňa s batériou, plynový kotol, wc misa ako aj hnuteľné veci nachádzajúce sa v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarny hydrant, ručný hasiaci prístroj, osvetlenie.
**(e)**Byt poskytuje prenajímateľ nájomcovi na účely bývania. Domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:
1. Katarína Nemečkaiová,
2. Gábor Nemečkai, nar.

## 3. NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU

**(a)** Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo **výške 198,68 EUR**, slovom jednostodeväťdesiatosem EUR šesťdesiatosem centov, za každý kalendárny mesiac. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi pravidelne mesačne, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, v hotovosti do pokladne obecného úradu, alebo na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. a. s., pobočka Štúrovo č. účtu 173625172/0200, **VS:.....** (číslo bytu), KS: 0558 tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet prenajímateľa.

**(b)** Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania nájomca zaplatí **zábezpeku** vo výške **900,- EUR,** slovom deväťsto EUR , ktorú nájomca uhradil, bude naďalej finančnou zábezpekou pre túto nájomnú zmluvu - opakovanú. Zábezpeka je vypočítaná ako päťnásobok dohodnutého nájomného.

**(c)** Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade meškania so zaplatením nájomného počas obdobia dlhšom ako 3 mesiace, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.

**(d)** Zo zaplatenej zábezpeky môže prenajímateľ 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.

**(e)** Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného.

**(f)** V prípade výpovede 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.

**(g)** Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

**(h)** 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.

**(i)** 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.

**(j)** Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.

**(k)** Nájomné uvedené v tomto článku zmluvy 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.

**(l)** K zmene výšky nájomného počas doby nájmu dôjde na základe rozhodnutia prenajímateľa po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom v prípade, ak dôjde k nárastu výdavkov platených prenajímateľom na prenajatý bytový dom.

**(m)** V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, t. j. vodné, odvoz odpadových vôd (stočné), dodávka elektrickej energie a plynu, odvoz a likvidácia domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov, tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv.

**(n)** Nájomca si hradí sám vo svojom mene, priamo dodávateľom týchto služieb, všetky náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a to najmä náklady na spotrebu elektrickej energie, plynu a poplatok za odvoz odpadových vôd.

**(o)** Nájomca je povinný mesačne do 10. dňa v mesiaci nahlásiť prenajímateľovi skutočnú spotrebu vody podľa stavu bytového vodomeru. Náklady na spotrebu vody rozrátaný podľa skutočnej spotreby vody bude nájomca uhrádzať po vystavení faktúry prenajímateľovi. Spotreba vody zo spoločného vonkajšieho vodomeru a náklady na spoločné osvetlenie budú rozúčtované rovnomerne na každú bytovú jednotku.

**(p)** Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 . zákona č. 443/2010 Z. z.). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne sumou vo výške **18,28 EUR**, slovom osemnásť euro dvadsaťosem centov, za každý kalendárny mesiac. Príspevok do fondu opráv zaplatí nájomca spolu s dohodnutým nájomným podľa písm. a) tohto článku zmluvy.

**(q)** Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa písm. o) tohto článku zmluvy, bude platiť nájomca v pravidelných mesačných splátkach na základe rozúčtovania prenajímateľa, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bude nájomca uhrádzať vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

**(r)** Ročné vyúčtovanie mesačných zálohových platieb vykonáva prenajímateľ raz ročne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca, ktorý bude nájomcovi zaplatený do 60 dní odo dňa

vyúčtovania. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť prenajímateľovi po obdržaní vyúčtovania.
**(s)** V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
**(t)** Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise nájomného a z úhrad za služby aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená.

## 4. DOBA NÁJMU

(a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na **dobu 1 rokov, od 01.12.2020 do 30.11.2021.** Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN Obce Kamenný Most o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce a o nájme nájomných bytov v obci Kamenný Most.
(b) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú existovať dôvody, pre ktorý by prenajímateľ mohol vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
(c) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

## 5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**(a)** Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
**(b)** Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
**(c)** Prenajímateľ je povinný predmet zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.
**(d)** Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ také úpravy vykonáva na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

## 6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

**(a)** Nájomca má povinnosť platiť nájomné, úhrady spojené s užívaním bytu a príspevku do fondu opráv v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy.
**(b)** Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.
**(c)** Nájomca má právo vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a zároveň povinnosť uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou.
**(d)** Nájomca nemá právo vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady a je povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda. Nájomca je povinný s bytom, zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby sa zachoval pôvodný stav bytu, zariadenia a vybavenia bytu a bytového domu. Nájomca je povinný ďalej užívať byt so všetkým jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa berie zreteľ na obvyklé opotrebenie. Nájomca zodpovedá za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia ako i za opotrebovanie ich zneužívaním.
**(e)** Nájomca sa zaväzuje, že bude priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom iba na účely bývania a v súlade s príslušným domovým poriadkom.
**(f)** Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenajať byt alebo jeho časť iným osobám.
**(g)** Nájomca umožní prenajímateľovi, jeho povereným zástupcom, povereným zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných príslušných kontrolných orgánov vykonať obhliadku prenajatého bytu za účelom overenia technického stavu bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.
**(h)** Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu raz za 12 mesiacov za účelom kontroly zameranej na ochranu pred požiarom.

**(i)** Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého bytu. Byt prebral v stave spôsobilom na bývanie a užívanie.
**(j)** Nájomca je povinný ohlásiť bez odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi poruchy v byte, jeho zariadení a príslušenstve. Umožní odstránenie porúch a nutné opravy. Inak zodpovedá za škodu, ktorá by včasným neohlásením poruchy vznikla. Nájomca je ďalej povinný ohlásiť prenajímateľovi nedostatky zistené v súvislosti s bezpečnosťou a ochranou pred požiarmi v bytovom dome okrem prenajatého bytu, nakoľko za ten zodpovedá nájomca.
**(k)** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok pre celý bytový dom, podieľať sa udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných priestorov.
**(l)** Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sa zaväzujú, že v prenajatom byte ako aj v bytovom dome budú dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení ako aj jeho vykonávacích predpisov, v prenajatom byte si zabezpečia podmienky stanovené týmto zákonom a jeho vykonávacími predpismi, ako aj hygienu a bezpečnosť v prenajatom byte a v bytovom dome.
**(m)** Prenajímateľ nezodpovedá za prevádzku a užívanie technických a iných zariadení v prenajatom byte a v bytovom dome nájomcom a za ich prevádzku a užívanie v neprítomnosti nájomcu zodpovedá nájomca.
**(n)** Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom zúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nepostačuje na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.
**(o)** 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.

## 7. ZÁNIK NÁJMU

**(a)** Zmluva zaniká:
- **(i)** uplynutím dojednanej doby nájmu s možnosťou uzatvorenia zmluvy na ďalšie obdobie v zmysle čl. 4. tejto zmluvy.
- **(ii)** na základe písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zániku zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa platnosť zmluvy skončí v deň určený v písomnej dohode o skončení platnosti tejto zmluvy dohodou.
- **(iii)** písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu výpovede.

**(b)** V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
**(c)** Nájomca sa zaväzuje do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

## 8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

**(a)** Bytový dom v ktorom sa prenajatý byt nachádza prenajímateľ nadobudol do vlastníctva použitím dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z tohto dôvodu nemôže sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Nájomca preto nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
**(a)** Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody zmluvných strán.
**(b)** Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu
**(d)** Táto zmluva sa riadi § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, VZN Obce Kamenný Most o podmienkach prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve obce a o nájme nájomných bytov v obci Kamenný Most.
**(e)** V zmysle zákona č. 18/2018 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 prenajímateľom v zmysle tohto bodu platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.

**(f)** 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.

**(g)** Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list vlastníka bytu.

**(h)** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda jej zverejnením v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

**(i)** Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Kamenný Most dňa 13.11.2020

**Prenajímateľ**

Podpis: _____

Obec Kamenný Most
Mgr. Katarína Heisslerová
starostka

OBEC KAMENNÝ MOST
3

**Nájomca**

Podpis: _____

Vojtech Nemečkai