

# N á j o m n á z m l u v a

uzavretá v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## **Prenajíateľ:**

Názov: Obec Kamenica nad Hronom  
Sídlo : 943 65 Kamenica nad Hronom č. 106, Slovenská republika  
Zastúpený : Mgr. Františekom Párkanským, starostom obce  
IČO: 00 308 951  
bankové spojenie: VUB Štúrovo  
IBAN - číslo účtu: SK80 0200 0000 0031 8406 7157

( ďalej ako „ prenájiateľ “)

a

## **Nájomca:**

Meno a priezvisko: A Csizmadia  
Narodený (á):  
bytom : Kamenín č. 943 57 Kamenín  
Štátny občan: SR

( ďalej ako „ nájomca “)

uzatvárajú nasledovnú nájomnú zmluvu:

## **I.**

### **Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 463, popis stavby 1 izbový byt, č. bytu 3 nachádzajúceho sa v Kamenici nad Hronom. Predmetný bytový dom je postavený na pozemku s parcelným číslom 3/5, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Kamenica nad Hronom.
2. Prenajíateľ za podmienok, dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcovi do užívania byt výlučne za účelom uspokojovania bytových potrieb nájomcu a osôb, špecifikovaných v bode 4 tohto článku zmluvy.
3. Byt, špecifikovaný v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy, pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým sú kuchyňa, kúpeľňa - WC, predsieň. Zabudované zariadenie bytu tvorí kuchynská linka, digestor, elektrický ohrievač vody, vaňa, umývadlo, WC – misa. Technické vybavenie bytu je tvorené ústredným kúrením, rozvodom teplej a studenej vody a elektrického prúdu, kanalizačným potrubím, poštovou schránkou, elektrickým zvončekom. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 40,01 m<sup>2</sup>.
4. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu pri osobnej prehliadke, nemal voči nemu žiadne výhrady a bez závad v stave spôsobilom na plnohodnotné užívanie prebral do svojho užívania. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní bez písomnej dohody s prenájiateľom žiadnym iným osobám užívať predmet nájmu.

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

E Csizmadia, nar. . . . . - dcéra

5. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje nájomcovi zabezpečovať poskytovanie služieb, umožňujúcich riadne užívanie predmetu nájmu: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, odvoz komunálneho odpadu .

## II.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

#### 1. Prenajímateľ:

- sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu a nájomca sa zaväzuje v tomto stave ho udržiavať
- sa zaväzuje zabezpečovať služby, umožňujúce riadne užívanie predmetu nájmu, k zabezpečeniu ktorých sa touto zmluvou zaviazal: dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, odvoz komunálneho odpadu
- má právo vstupu do predmetu nájmu, a to hlavne za účelom vykonania opravy a údržby, za účelom odstránenia nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie vody v byte a odpočtu nameraných hodnôt; v prípade neumožnenia prístupu do bytu, resp. neumožnenia odstránenia zistených nedostatkov v zmysle uvedeného, je nájomca povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady v súvislosti s tým vzniknuté,
- má právo kontroly nakladania s predmetom nájmu nájomcom a osobami, ktoré predmet nájmu užívajú spoločne s nájomcom, počas celej doby nájmu, a to po predchádzajúcom oznámení termínu vstupu a kontroly nájomcovi; kontrola musí byť vykonávaná v súlade s dobrými mravmi.

V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa § 18 ods. 3 právna úprava 1.1.2018 zák. č. 443/2010 Z.z. fond prevádzky, údržby a opráv.

O zmene nájomného alebo zálohových platieb prenajímateľ písomne vyrozumie nájomcu. V oznámení prenajímateľ uvedie sumu zvýšeného nájomného alebo zálohových platieb a zvýšenie odôvodní. Oznámenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Povinnosť nájomcu platiť upravené nájomné alebo upravené zálohové platby vzniká prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol nájomca o zmene písomne upovedomený.

#### 2. Nájomca

- je povinný užívať byt, zariadenia bytu, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, riadne, v súlade s ich určením a s bežným spôsobom ich užívania, nakladať s nimi šetrne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu; nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, súvisiacich s poškodením stavebnej konštrukcie bytu, s poruchami dodávky elektrickej energie, vody, resp. tepla, prípadne bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi iné hroziace alebo vzniknuté poruchy alebo škody, ktoré zistí; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedených povinností vznikla,
- je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou; 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,
- je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- je povinný podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv; v súvislosti s nájmom v zmysle tejto zmluvy

preberá na seba všetku zodpovednosť za konanie osôb, ktoré s ním spoločne užívajú predmet nájmu v zmysle článku I, bod 4 tejto zmluvy.

- je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení klimatizácie, prístrešky nad balkón, vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa,
- je povinný zdržať sa konania, ktorým by prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa; porušenie tejto povinnosti je zákonným dôvodom pre vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa,
- nesmie predmet nájmu užívať na iný účel ako na účel bývania,
- je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda; je povinný dať predmet nájmu na vlastné náklady poistiť proti poškodeniu, zničeniu, odcudzeniu alebo strate v rozsahu, v akom predmet nájmu užíva v zmysle tejto zmluvy, a to do výšky poistnej sumy
- je povinný včas zmluvne zabezpečiť s prenajímateľom v zmysle článku I, bod 4 tejto zmluvy všetky zmeny v počte, príp. v zložení osôb, užívajúcich predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy, ako aj zmluvne zabezpečiť iné skutočnosti, ovplyvňujúce výšku nájomného a mesačných záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu
- je povinný prenajímateľovi riadne a včas platiť aktuálne nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj riadne a včas uhradiť prípadný nedoplatok, vykázaný prenajímateľom pri ročnom vyúčtovaní skutočných nákladov za poskytnuté služby
- je povinný si včas prihlásiť odber služieb u ostatných dodávateľov služieb, ktorých poskytovanie nie je zabezpečené prenajímateľom v zmysle tejto zmluvy, na svoje meno a adresu bytu a po zániku nájmu je povinný všetky odbery služieb včas odhlásiť
- je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a predpisov bezpečnosti práce,
- nesmie v predmete nájmu vykonávať podnikateľskú činnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- je povinný v prípade zániku nájmu vrátiť najneskôr v posledný deň nájmu uvoľnený a vypratany predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za vzniknuté škody na predmete nájmu zodpovedá v plnom rozsahu nájomca, ktorý si je okrem toho vedomý skutočnosti, že v prípade neuvolnenia a nevypratania predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenajímateľ, a to na náklady nájomcu
- berie na vedomie a súhlasí s tým, že:
  - predmet nájmu nemôže byť predmetom výmeny bytov,
  - predmet nájmu nemôže byť predmetom prevodu vlastníctva na nájomcu a ani na tretie osoby do okamihu splatenia investičného úveru, poskytnutého na výstavbu bytového domu, špecifikovaného v článku I, bod 1, tejto zmluvy. Predmet nájmu po splatení investičného úveru na výstavbu bytového domu môže prejsť do vlastníctva nájomcu.
  - nemá nárok na pridelenie bytovej náhrady pri zániku nájmu uplynutím dohodnutej doby;
  - práva a povinnosti nájomcu, vyplývajúce z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, sa v rovnakom rozsahu vzťahujú na osoby, uvedené v článku I, bod 4 tejto zmluvy a z toho titulu, ak sa v texte zmluvy uvádza povinnosť alebo právo nájomcu, táto povinnosť alebo právo prináležia obdobne aj týmto osobám.

### III.

#### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi za užívanie bytu platiť riadne a včas nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu. Nájomné vrátane služieb poskytovaných s užívaním

- bytu sa platí mesačne, najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
2. Nájomca súhlasí s tým, že jeho úhrady môžu byť započítané na úhradu dlhov / istina aj s príslušenstvom /, ktoré vznikli z predchádzajúceho obdobia.
  3. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia prenajímateľovi na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, prevodom z účtu alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
  4. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po zmene uvedených skutočností.
  5. Ak nájomca neuhradí nájomné a zálohy na plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej platným právnym predpisom.
  6. Ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením platieb v zmysle bodu 1 tohto článku zmluvy, prípadne ďalších nákladov prenajímateľa v súvislosti s nájmom podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený použiť finančnú zábezpeku, špecifikovanú v bode 6 tohto článku zmluvy, na úhradu týchto pohľadávok. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi použitie finančnej zábezpeky a zároveň ho vyzve, aby v lehote, stanovenej vo výzve prenajímateľa, doplnil výšku finančnej zábezpeky tak, aby táto predstavovala výšku v zmysle bodu 6 tohto článku zmluvy. Ak tak nájomca v stanovenej lehote neurobí, vznikne prenajímateľovi právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
  7. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi uhradenú zábezpeku alebo jej časť, len v prípade, že po použití tejto zábezpeky na pokrytie pohľadávok s príslušenstvom prenajímateľa v zmysle bodu 8 tohto článku zmluvy, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok ku dňu skončenia doby platnosti a účinnosti tejto zmluvy, nebude táto finančná zábezpeka v plnom rozsahu vyčerpaná. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi zostatok finančnej zábezpeky po jej použití v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy.
  8. Vyúčtovaním zistené skutočné náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu, budú medzi zmluvnými stranami vysporiadané:
    - v prípade zisteného preplatku nájomcom uhradenej sumy, uhradením tohto preplatku prenajímateľom nájomcovi alebo započítaním tohto preplatku na starší dlh nájomcu, to všetko do 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania
    - v prípade zisteného nedoplatku jeho uhradením nájomcom prenajímateľovi v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom nájomcovi.
  9. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s vrátením peňažného plnenia z vyúčtovania, je povinná uhradiť druhej zmluvnej strane sankcie v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
  10. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv.

#### IV.

#### Doba nájmu a výška nájomného

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2023 do 31.12.2023**.

Výška nájmu je mesačne 74,17 EUR a fond opráv je vo výške 14,70 EUR **t.j. spolu vo výške 88,87 EUR**

2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že zloží na účet obce finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobného mesačného nájomného, t.j. **533,22 EUR**. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel.

3. **Finančnú zábezpeku** nájomca uhradí na účet v banke vedeného VÚB, a.s., na účet č. **SK80 0200 0000 0031 8406 7157, BIC: SUBASKBX**.

## V.

### Zánik nájmu

1. Nájom, ktorý vznikol v zmysle tejto zmluvy, zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v článku IV tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý, môže nájom zaniknúť:
  - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
  - písomným odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán po naplnení zákonného alebo zmluvne dohodnutého dôvodu, s tým, že odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane alebo
  - výpoveďou jednej zo zmluvných strán, s tým, že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede; v prípade výpovede zo strany prenajímateľa musí byť naplnený jeden zo zákonných dôvodov pre výpoveď, taxatívne uvedených v ustanovení § 711, ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi najneskôr v deň zániku nájmu uvoľnený byt a ostatné časti predmetu nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne, resp. vznikla.

## VI.

### Osobitné ustanovenie


V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, dáva nájomca prenajímateľovi súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov, ktorými sú najmä: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko, údaje o predmete nájmu, údaje o osobách, užívajúcich predmet nájmu s nájomcom, ďalej súhlas k poskytovaniu týchto osobných údajov k spracúvaniu tretím osobám, ako aj k sprístupneniu týchto osobných údajov domovým dôverníkom v súvislosti s výkonom ich funkcie / ide najmä o osobné údaje, obsiahnuté v kalkuláciách cien a vo vyúčtovaniach /, to všetko v nevyhnutnej potrebnej miere za účelom plnenia tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Zmenu uvedených osobných údajov je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Doba platnosti nájomcom udeleného súhlasu v zmysle tohto bodu je totožná s dobou platnosti a účinnosti tejto zmluvy a v nevyhnutnej potrebnej miere aj po skončení tejto doby. Nájomca môže odvolať svoj súhlas za podmienky, že preukázateľne došlo zo strany vyššie uvedených osôb k zneužitiu jeho osobných údajov.


Prenajímateľ sa zaväzuje nakladať s osobnými údajmi nájomcu v súlade s vyššie uvedeným zákonom.

## VII. Záverečné ustanovenia

1. V prípade, že po splatení investičného úveru, poskytnutého na výstavbu bytového domu, špecifikovaného v článku I, bod 1, tejto zmluvy, platné a účinné všeobecne záväzné právne predpisy a platné a účinné všeobecne záväzné nariadenia obce, vytvoria právne relevantné predpoklady pre prevod vlastníctva predmetu nájmu na nájomcu, pristúpi prenajímateľ v prípade záujmu nájomcu, jeho právne relevantnej žiadosti o prevod predmetu nájmu do jeho vlastníctva a splnenia všetkých obligatórnych náležitostí zo strany nájomcu, k uzavretiu zmluvy o prevode predmetu nájmu na nájomcu. Predmet nájmu po splatení investičného úveru na výstavbu bytového domu môže prejsť do vlastníctva nájomcu. Predmet nájmu ( bytu ) po splatení investičného úveru na výstavbu bytového domu môže prejsť do vlastníctva nájomcu za 1 euro iba za podmienok, keď ten istý nájomca ( príp.dedič nájomcu) platil nájomné (inv.úver) po dobu 30 rokov ( resp. do splatenia investičného úveru ).
2. Túto zmluvu možno zmeniť len dohodou zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich platných právnych predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 origináloch, z ktorých zmluvné strany obdržia po 1 vyhotovení.
5. Táto zmluva svojím obsahom a účelom neodporuje zákonu, neobchádza ho a ani sa neprieči dobrým mravom.
6. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe žiadosti s tým, že jej obsahu porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ním, zmluvu neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich vôľa uzavrieť zmluvu je prejavená slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, tieto prejavy vôle sú hodnoverné a na znak svojho súhlasu s touto zmluvou ju potvrdzujú svojimi podpismi.

V Kamenici nad Hronom dňa 01.01.2023

  
.....  
prenajímateľ  
Obec Kamenica nad Hronom  
zastúpený starostom obce  
Mgr. Františekom Párkanským

  
.....  
nájomca