

# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 25/2023

uzatvorená podľa §685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb., - Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** *Obec Nový Tekov*  
*935 33 Nový Tekov 226*  
*v zastúpení: Ladislav Nagy, starosta obce*  
*č. účtu: 28722-152/0200*  
*IČO: 00307319*

**Nájomca:** *Ján Zajac, rod. Zajac*  
*nar. , rodné číslo:*  
*trvale bytom: Nový Tekov 356*  
*č. OP.:*

**uzatvárajú túto**

## **ZMLUVU O NÁJME BYTU**

### **Čl. I.**

#### **Úvodné ustanovenia.**

1.1. Obec Nový Tekov, je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na Okresnom úrade Levice, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre k.ú. Nový Tekov, katastrálne územie Nový Tekov na LV č. 1, a to bytového domu súp. č. 368 Novom Tekove, postaveného na CKN parc.č. 4019/18.

1.2. Na výstavbu predmetného bytového domu bola poskytnutá finančná podpora z prostriedkov fondu podľa zákona NR SR č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, prípadne aj z prostriedkov dotácie na obstarávanie nájomných bytov v súlade s výnosmi Ministerstva dopravy a výstavby SR o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v zmysle ust. § 8 ods. 2 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov a preto sa na uzatváranie nájomných zmlúv na jednotlivé bytové jednotky v tomto bytovom dome uplatní osobitný režim upravený v citovaných právnych predpisoch, ako aj v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

1.3. Prenajímateľ, Obec Nový Tekov je oprávnený držať, užívať a nakladať vo svojom mene s majetkom obce a zároveň je povinný zabezpečovať a plniť povinnosti vo vzťahu k bytovým domom, v ktorých sa nachádzajú jednotlivé nájomné byty.

1.4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe písomnej žiadosti o pridelenie bytu a na základe vydaného rozhodnutia. O prvom pridelení bytu konkrétnemu nájomníkovi rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Novom Tekove uznesením.

### **Čl. II.**

#### **Predmet zmluvy.**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 368, nachádzajúceho sa na parc. č. 4019/18 v obci Nový Tekov zapísaného na liste vlastníctva č. 1, v časti katastrálneho územia Nový Tekov. Prenajímateľ za podmienok

dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt číslo 1 o výmere 79,95 m<sup>2</sup>.

2. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

Ján Zajac, rod. Zajac  
Monika Zajacová  
Simona Zajacová  
Henrieta Zajacová

### **Čl. III. Opis bytu**

3.1. Na základe nájomnej zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 1, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 368 v obci Nový Tekov, časť Nový Tekov, ktorý pozostáva z nasledovných obytných miestností: chodba, detská izba, spálňa, obývacia miestnosť, kuchyňa, WC, kúpeľňa. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3.2. Nájomca preberá do nájmu predmetný byt a zaväzuje sa uhrádzať nájomné za podmienok bližšie špecifikovaných v čl. IV. tejto zmluvy a plniť ostatné povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3.3. Opis stavu bytu a príslušenstva: - kategória bytu: byt bežného štandardu - celková výmera podlahovej plochy bytu: 79,95 m<sup>2</sup> - vykurovanie bytu: samostatným plynovým kotlom pre byt. Zmluvné strany sa dohodli, že pri odovzdávaní bytu do užívania nájomcu bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej budú uvedené stavy meračov energií a podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, pričom táto zápisnica bude tvoriť prílohu nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

3.4. Vybavenie a zariadenie bytu je v tabuľke č. 2, ktorá tvorí prílohu zmluvy.

### **Čl. IV. Doba nájmu, jeho predĺženie a zánik zmluvy.**

4.1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2024 a uzatvára sa na dobu určitú a to do 31.12.2026.

4.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, môže nájomný pomer skončiť z týchto dôvodov:  
a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ktorej musí byť uvedený deň skončenia nájomného vzťahu,

b) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájomca je oprávnený dať písomnú výpoveď z akéhokoľvek dôvodu a nájomný pomer sa končí uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajíateľovi,

c) písomnou výpoveďou zo strany prenajíateľa, pričom prenajíateľ je oprávnený vypovedať nájomný vzťah z dôvodov taxatívne uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

4.3. Nájomný pomer sa končí tiež uplynutím doby, na ktorú bol zmluvnými stranami dohodnutý.

4.4. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajíateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o predĺženie platnosti

nájomnej zmluvy v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť písomné doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone č. 443/2010 Z.z., prípadne v iných všeobecne záväzných právnych predpisoch Zákon č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov.

4.5. Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy po posúdení splnenia stanovených kritérií obec vypracuje nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie. Doba nájmu môže byť v tomto prípade maximálne 3 kalendárne roky. Nájomná zmluva pri prvom nájomnom vzťahu môže byť uzatvorená maximálne na dĺžku 1 roka.

## Čl. V.

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

5.1. Výška nájomného bola stanovená dohodou zmluvných strán a zároveň v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.

5.2 Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním prenajatého bytu.

5.3 Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 251,66 € na účet IBAN: SK 91 5600 0000 0022 2935 4009, BIC: KOMA SK 2X do 14 dní od podpísania nájomnej zmluvy.

**5.4 Nájomné činí 125,83 € a spolu za užívanie bytu (vrátane poskytovaných služieb – vodné, 15,00€ a fond opráv 29,00 €) je stanovené dohodou celkovo vo výške 169,83 €/mesiac. Nájomca čiastku 140,83 € bude poukazovať na účet č. IBAN: SK 60 5600 0000 0022 2935 0008, BIC: KOMA SK 2X a čiastku 29.- €, ktorá predstavuje poplatok do fondu opráv bude poukazovať na účet č. IBAN: SK 13 5600 0000 0022 2935 9002, BIC: KOMA SK 2X.**

5.5 Na úhradu plnení poskytovaných služieb súvisiacich s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi:

- za dodávku studenej vody štvrťročne podľa skutočnej spotreby,
- za odvoz a likvidáciu domového odpadu ročne do 31.05. bežného roka v zmysle platného VZN obce,
- kanalizačné poplatky.

Pre tento účel sa nájomca zaväzuje zadať si trvalý príkaz na úhradu nájomného, ako aj zálohových platieb za služby spojených s nájmom. Prvé mesačné nájomné, prípadne jeho alikvotná časť, sú splatné najneskôr 3 pracovné dni po podpise nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. Byt bude odovzdaný až po preukázaní dokladu o zaplatení prvého nájmu resp. jej prislúchajúcej časti.

5.6. Zmluvné strany sa dohodli, že dodávky médií a služieb si bude nájomca zabezpečovať vo vlastnom mene a na svoje náklady u príslušných dodávateľov médií (elektrická energia, plyn, odpad, dane a poplatky a podobne).

5.7. Nájomca zároveň berie na vedomie, že dodávky ostatných služieb spojených s užívaním bytu ako, revízie, odvod a likvidáciu splaškových vôd (stočné) prostredníctvom spoločnej biologickej čistiare odpadových vôd, bude zabezpečovať prenajímateľ a nájomca sa zaväzuje podľa platného VZN.

5.8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nezabezpečuje dodávku televízneho signálu do bytového domu, v ktorom sa prenajímaný byt nachádza a preto sa zmluvné strany dohodli, že nájomca si vo vlastnom mene a na vlastné náklady zabezpečí dodávku televízneho signálu a to buď pripojením na káblovú televíziu prevádzkovanú v obci Nový Tekov, prípadne iným spôsobom.

5.6. Prenajímateľ zabezpečí vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu podľa tejto zmluvy za príslušné vyúčtovacie obdobie v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi podľa fakturácie obdržanej zo strany dodávateľov jednotlivých médií (elektrina, voda) a to najmenej jedenkrát za kalendárny rok.

5.7. V prípade, že nájomca neuhradí dohodnuté nájomné, ako aj úhrady za služby spojené s nájomom do 5 dní po lehote ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomiteľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Obč. zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.

6.2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

6.3. V záujme zabezpečovania riadneho výkonu užívacích práv ostatných nájomníkov bytov sa nájomca zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu, rešpektovať platný domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

6.4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenájomiteľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomiteľa. Nájomca je povinný nahlásiť chov domáceho zvierat'a (pes, mačka, a podobne).

6.5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomiteľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.

5.6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenájomiteľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vzniknú na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenájomiteľovi uhradiť pri odovzdaní bytu, prípadne prenájomiteľ je oprávnený vzniknuté škody započítať voči uhradenej kaucii zo strany nájomcu a finančne vysporiadať s obcou Nový Tekov, ktorému bola kaucia uhradená v zmysle čl. VI. bod 6.1. tejto zmluvy.

6.7. Nájomca sa zaväzuje, že počas nájomnej doby umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenájomiteľa obce Nový Tekov, ako aj zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu. Nájomca bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi prenájomiteľa t.j. obce Nový Tekov, ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody v byte, odpočet nameraných hodnôt, ako aj revízie plynových a elektrických zariadení v byte. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

6.8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca čestným vyhlásením deklaruje, že nebude v byte uskutočňovať činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

6.9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ňou v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.

6.10. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré vyplývajú z ustanovení tejto zmluvy, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh na služby spojené s užívaním bytu.

6.11. Nájomca bytu je povinný na svoje náklady byt a príslušenstvo bytu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečiť údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívacích práv. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť najmä v zimnom období pravidelné vetranie bytu tak, aby zabránil vzniku nadmernej vlhkosti a plesní. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

6.12. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré prenajatý byt spoločne s ním užívajú.

## **Článok VII. Osobitné ustanovenia.**

7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca ešte pred podpisom nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, uhradil bezhotovostne bankovým prevodom na účet obce Nový Tekov IBAN: **SK 91 5600 0000 0022 2935 4009** sumu vo výške 2-násobku dohodnutého mesačného nájomného vo výške 165,68 €, (ďalej len „kaucia“) ako finančnú zábezpeku na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu, alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s nájomom. Pri ukončení nájomného vzťahu sa prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť vrátenie zloženej kaucie nájomcovi buď v plnej výške alebo zníženú o započítané nedoplatky prenajímateľa alebo vzniknuté škody, a to najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi zo strany nájomcu, prípadne zadržať časť zloženej kaucie najviac do výšky 20% na úhradu prípadných nedoplatkov vzniknutých z titulu dodatočného vyúčtovania zálohových platieb za služby poskytované prenajímateľom.

7.2. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomca po uzavretí tejto nájomnej zmluvy písomne vyhlási, že súhlasí s exekúciou podľa ust. § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný pomer medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvolní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi.

7.3. Pri opakovanom predĺžení nájomnej zmluvy zmluvné strany berú na vedomie, že písomné vyhlásenie sa stáva neoddeliteľnou súčasťou aj tejto nájomnej zmluvy.

7.4. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) v znení zákona č. 443/2010 Z.z. „§11 odst. 1, bod a)4, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

7.5. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý byt, ani jeho časť do podnájmu tretej osobe, a nie je oprávnený si naň zriadiť záložné právo, ani ho inak zaťažiť či scudziť. Ak nájomca prenechá byt do podnájmu tretej osobe, je takýto úkon neplatný a takéto konanie je dôvodom pre vypovedanie zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.

7.6. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od ukončenia nájomnej zmluvy ukončiť trvalý pobyt v nájomnom byte. Ak tak neurobí, odhlási ho prenajímateľ v čo najkratšom čase.

## **Článok VIII. Zmluvné pokuty.**

8.1. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 544 Občianskeho zákonníka dohodli na zmluvných pokutách v nasledovných prípadoch:

- a) Ak nájomca bude v omeškaní s platením nájomného a zálohových platieb za služby spojené s nájmom, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- b) Ak nájomca nesplní záväzok prijatý v čl. 5.10. tejto nájomnej zmluvy, bude prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,-€.

## **Článok IX. Záverečné ustanovenia.**

9.1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

9.2. Zmeny a doplnky k nájomnej zmluve môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode zmluvných strán, a to písomnou formou.

9.3. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasná a zrozumiteľná jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jeho znením ho vlastnoručne podpísali.

9.4. Zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdržal jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.

9.5. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako aj s uvedením stavov príslušných meračov jednotlivých médií.

9.6. Jednotlivé časti a ustanovenia nájomnej zmluvy a jej dodatkov, ktoré by boli v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a medzinárodnými zmluvami a všeobecne záväznými predpismi sú neplatné; v takomto prípade sa postupuje podľa platnej právnej normy.

9.7. Právne vzťahy výslovne neupravené v nájomnej zmluve a v jej prípadných dodatkoch sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, osobitnými predpismi vydanými Ministerstvom dopravy a výstavby SR a Ministerstvom financií SR, ako aj všeobecne záväznými nariadeniami obce Nový Tekov, ktoré upravujú podmienky uzatvárania nájomných zmlúv s nájomcami nájomných bytov.

9.8. Nájomca týmto vyslovne súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov Obcou Nový Tekov pre účely evidencie v informačnom systéme, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.

V Novom Tekove, dňa 22.11.2023

---

za prenajímateľa

---

nájomca