

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: Obec Skýcov, Školská 294/2, 951 85 Skýcov, IČO: 00308421  
V zastúpení: Mgr. Tomáš Kolembus, starosta obce  
Bankové spojenie: Príma banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 0819359011/5600  
IBAN: SK42 5600 0000 0008 1935 9011

/ďalej len „Prenajíateľ“/

Nájomca: I. meno, priezvisko, rodné priezvisko: Andrea Hirschová, rod. Hirschová  
dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo: [REDACTED]  
trvalé bydlisko: Družstevná 313/9, Skýcov, štátne občianstvo: SR

/ďalej len „Nájomca“/

## I. Úvodné ustanovenie

Táto nájomná zmluva upravuje Nájom bytu vo vlastníctve obce Skýcov, postaveného s podporou štátu prostredníctvom dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

## II. Predmet nájmu

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom:
  - bytu číslo: 1A na 1. nadzemnom podlaží bytového domu 6 BJ, nachádzajúceho sa na Školskej ulici č. 529/8 v obci Skýcov, katastrálne územie Skýcov, zapísaného na liste vlastníctva č. 1950 Okresného úradu Zlaté Moravce, Katastrálny odbor,
  - spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.
- Celková výmera plochy bytu je 55,45 m<sup>2</sup>. Byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva, ktoré sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- K bytu patrí zariadenie bytu, ktorým je kuchynská linka, elektrický sporák, svietidlá, vodovodné batérie, sprechový kút, umývadlo, WC, plynový kotol, domáci telefón, bytový termostat, radiátory, spoločné časti, ktorými sú základy, obvodové múry, priečelie, strecha, schodište, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie a spoločné zariadenia obytného domu: klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie, vodovodná, plynová a elektrická prípojka, prípojka STA, televízny rozvod, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné svietidlá, vchodové dvere, zábradlia schodísk a francúzske zábradlia.
- Po splnení podmienok v zmysle VZN č. 2/2013 prenajíateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vyššie uvedený byt a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu do užívania a odovzdáva mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.

## III. Doba nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1. 12. 2024 a končí dňom 30.11. 2026.

2. Platnosť tejto Nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47 a, ods.1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a, ods. 1 a 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

#### IV. Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu spolu vo výške: **146,67 €** mesačne podľa výpočtu, uvedeného v Evidenčnom liste.
2. Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:
  - bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa - č. ú. 0819359011/5600,  
**IBAN: SK42 5600 0000 0008 1935 9011**
3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať do 15. dňa bežného mesiaca.
4. Nájomca je povinný po vyúčtovaní plnenia spojeného s užívaním predmetu nájmu uhradiť prípadný nedoplatok do 14 dní od dňa oznámenia výšky nedoplatku.
5. Prenajímateľ má právo v prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného zmeniť jeho výšku a v prípade vyskytnutia sa dôvodu, vyplývajúceho zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zmeniť výšku úhrad. Tieto zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb budú prenajímateľom zachytené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb a budú realizované od 1. dňa mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

#### V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa VZN obce Skýcov č. 2/2013 zo dňa 05.12.2013 /k žiadosti priloží doklad o príjme za predchádzajúci rok + záväzky voči obci súvisiace s bývaním po lehote splatnosti./
2. Prenajímateľ a ním poverené osoby majú právo vykonávať kontrolu, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
3. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, zaraďovať byt do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby.
5. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

#### VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, je povinný prihlásiť sa v mieste bydliska k trvalému pobytu do 30 dní po uzatvorení Nájomnej zmluvy. Ak sa nájomca neprihlási k trvalému pobytu v mieste bydliska, má prenajímateľ právo odstúpiť od uzavretej Nájomnej zmluvy.

2. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu, ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu, ani uskutočniť akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) **bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**
4. Nájomca má právo vykonávať všetky drobné opravy a údržbu v byte, súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené si hradí nájomca sám.
5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce.
7. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov **upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky prilahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.**
8. Nájomca je povinný uhrádzať vodné a stočné podľa nameranej spotreby vodomerom, ktorý je umiestnený v byte. Rozúčtovanie bude realizovať prenajímateľ podľa vodomerov. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude vykonané raz ročne.
9. Spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch bude rozúčtovaná rovnomerne. Mesačné zálohy sú započítané do výšky nájomného a zúčtovanie podľa skutočne nameranej spotreby bude raz ročne.

## VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí:
  - uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá,
  - písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
  - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
2. Výpovedná lehota pri výpovedi zo strany prenajímateľa je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711, ods. 1 písm. a/ až písmena g/ Občianskeho zákonníka.
4. Ak bol nájom skončený výpoveďou podľa § 711 ods. 1. písmena:
  - e) 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 nájomníkov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,nájomca nemá nárok na bytovú náhradu. Nárok na bytovú náhradu má len v týchto prípadoch pokiaľ ide o dôvod osobitného zreteľa.

5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý v riadnom stave, zodpovedajúcim riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

#### VIII. Osobitné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 5 ods. 1 písm. e, výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, nájomca je povinný do 30 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu **vo výške šesť mesačných nájomov, t. j. 724,02 € (slovom sedemstodvadsaťštyri eur a dva centy)**, ktorá bude slúžiť na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nákladov, za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti až do úplného vyčerpania. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky, a to najneskôr do 90 dní odo dňa vyčerpania.
2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi v plnej výške najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. Pri použití finančnej zábezpeky na dlžné úhrady vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o použitú sumu.

#### IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy musia byť vypracované v písomnej forme, ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, a že sú na právne úkony plne spôsobilí, a keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu dnešného dňa po jej prečítaní vlastnoručne podpisujú.
3. V zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v Centrálnom registri zmlúv.

V Skýcove, dňa: 25.11.2024

[Redacted signature area]

Prenajímateľ



[Redacted signature area]

Nájomca

Prílohy:

1. Evidenčný list
2. Výpočet platieb nájomného a služieb

**Evidenčný list**

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008, č. 01/R/2008

Meno užívateľa bytu:	Andrea Hirschová	Číslo bytu:	1A
Dátum narodenia:	[REDACTED]	Kategória:	2-izbový
Adresa trvalého pobytu:	Družstevná 313/9, 951 85 Skýcov	Nadzemné podlažie:	1.

## Údaje o spolubývajúcich osobách

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1	Rudolf Mihál	[REDACTED]	Druh	
2	Samuel Mihál	[REDACTED]	Syn	
3	Vanesa Mihálová	[REDACTED]	Dcéra	
4	Patrik Mihál	[REDACTED]	Syn	
5				
6				
7				

## Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha spolu v m <sup>2</sup>
Chodba	8,53	
Kúpeľňa + WC	5,92	
Izba	12,11	
Kuchyňa	12,93	
Izba	15,96	
<b>Spolu výmera bytu v m<sup>2</sup></b>	<b>55,45</b>	

## Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	99,87
Fond opráv a údržby	20,80
Vodné a stočné – záloha 5,- €/osoba/mesiac: počet osôb: 5	25,00
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	1,00
<b>Mesačné nájomné spolu</b>	<b>146,67</b>

## Zábezpeka

Vklad	Uhradená dňa	Suma v Euro
zábezpeka		117,44 € x 6 mes. = 704,64 €
doplatok zábezpeky		19,38 €

V Skýcove, dňa: 25.11.2024

Prenajímateľ.....

Nájomca.....



## Výpočet platieb nájomného a služieb

## Platobný predpis – daňový doklad

Prenajímateľ: Obec Skýcov Školská 294/2, 951 85 Skýcov IČO: 00308421 Číslo účtu: 0819359011/5600 IBAN: SK42 5600 0000 0008 1935 9011 Prima banka Slovensko, a.s.	Kategória bytu: 2-izbový Poschodie: 1. NP Nájomca: Andrea Hirschová Nar. : [REDACTED]
---	--

Splátkový kalendár platí od: 1.12.2024	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu:	25.11.2024
Variabilný symbol:	5291

Označenie dodávky	V EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za užívanie bytu	99,87				
Fond opráv a údržby	20,80				
Vodné a stočné: 5,- €/osoba/mesiac	25,00				
Elektrická energia spoločných priestorov	1,00				
<b>Celková mesačná úhrada nájomného a služieb</b>	<b>146,67</b>				

V Skýcove, dňa: 25.11.2024

[REDACTED]  
Vypracoval: Mgr. Janka Medvecová

[REDACTED]  
Nájomca



[REDACTED]  
Mgr. Tomáš Kolembus  
Starosta obce

Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné a služby do 15-teho dňa príslušného mesiaca.