

Zmluva o nájme bytu č. 7/2025

uzavretá v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: OBEC KAMENÍN
Sídlo: Kamenín 641, 943 57 Kamenín
IČO: 00 308 960
Štatutárny orgán: Jozef Grman – starosta obce

Nájomca:

Meno a priezvisko: Roman Kovács
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko:

Preambula

1. Prenajíateľ je vlastníkom bytového domu s.č. 1161 na parc. č. 2/6, 2/2, 2/5 v obci Kamenín v katastrálnom území Kamenín, ktorý bol postavený v súlade s ustanoveniami zákona číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
2. Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa vzťahujú prednostne ustanovenia zákona číslo 443/2010 Z.z. a následne ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Pre byty nachádzajúci sa v bytovom dome platí osobitný režim vymedzený Všeobecne záväzným nariadením obce č. 2/2025 o podmienkach pridelovania nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov.

Čl. 1

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 7 nachádzajúci sa na 3. NP v bytovom dome súpisne číslo 1161 v obci Kamením, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva (ďalej len byt).
2. Opis bytu a príslušenstva:
 - Byt bežného štandardu, I. kategórie, nový po kolaudácii,
 - Celková výmera podlahovej plochy bytu: 56,72 m²
 - a) Predsieň o výmere 6,21 m²
 - b) WC o výmere 0,94 m²
 - c) Kúpeľňa o výmere 3,78 m²
 - d) Komora o výmere 2,43 m²

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| e) Obývacia izba o výmere | 19,92 m ² |
| f) Kuchyňa o výmere | 9,38 m ² |
| g) Spálňa o výmere | 12 m ² |
| h) Balkón o výmere | 2,23 m ² |
- Podiel priestoru na spoločných častiach
- | | |
|---|----------------------|
| a) Spoločná chodba + schodište o výmere | 11,99 m ² |
|---|----------------------|
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt preberie v stave spôsobilom na užívanie spoločne s príslušenstvom a vybavením. Nájomca súčasne prehlasuje, že byt ani jeho príslušenstvo a vybavenie, nemá v čase prebratia žiadne vady.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

Čl. 2

Doba platnosti a zánik nájomnej zmluvy

1. Byt uvedený v čl. 1, ods. 1 tejto nájomnej zmluvy sa prenajíma v zmysle Výnosu MV a RR SR č. V-12006 na dobu určitú od 01.08.2025 do 31.07.2027. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o nájme bytu pri dodržaní všetkých podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi a všeobecne záväznými nariadeniami obce.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v zmysle zákona číslo 443/2010 Z.z. § 12 ods. 3 a 4 zákona o dotáciách.
3. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
- Uplynutím doby platnosti nájmu – uvedenej v čl. 2, ods. 1 tejto zmluvy
 - Písomnou dohodou zmluvných strán, a to ku dňu uvedenej v tejto dohode
 - Písomnou výpoveďou zmluvných strán
- V prípade ukončenia nájmu pred stanoveným termínom, výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v trojmesačnej výpovednej lehote z dôvodu, že
- nájomca je tri mesiace v omeškaní s platením nájmu alebo, že nájomca si neplní povinnosti z čl. 5 tejto zmluvy.
 - Nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu
 - Nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome

- Nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie
 - Nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov
 - Nájomca alebo ten, kto s ním býva v spoločnej domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - Nájomca ubytuje v byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt s príslušenstvom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Čl. 3

Správa bytového domu

Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt vykonáva: Stavebné bytové družstvo občanov, Lipová 3, 943 01 Štúrovo, IČO: 18047432, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Dr. vl.č. 286/N (v celej zmluve ako „správca bytu“).

Čl. 4

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov. /Opatrenie MFSR č. 01/R/2008 z 23.4.2008 a č. 02/R/2008 z 25.9.2008/. Výška nájmu nesmie prekročiť 5%-ný limit ustanovený vyššie spomínaným opatrením.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca zloží vopred, najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške trojnásobného mesačného nájomného, t.j. 991,71 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 v banke. Finančnú zábezpeku nájomca uhradí na účet v banke vedeného Prima banke na účet číslo SK40 5600 0000 0038 0345 2012
3. V rámci starostlivosti o nájomný byt tvorí prenajímateľ podľa § 18 ods. 2/ zák. č. 443/2010 Z.z. fond prevádzky, údržby a opráv.
4. Nájomca je povinný platiť vopred správcovi bytu, Stavebnému bytovému družstvu občanov určený základný nájom mesačne, vždy do 20-tého dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet bytového domu, ktoré založí správca bytu alebo v hotovosti v pokladni správcovi bytu.
5. Poplatok za komunálne odpady platí poplatník na základe Všeobecného záväzného nariadenia Obce Kamenín číslo 02/2024 o poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zakúpením identifikačných pások za daný rok v hotovosti do

pokladne Obecného úradu v Kameníne počas stránkových hodín alebo bezhotovostným prevodom na účet správcu dane v peňažnom ústave.

6. Nájomca je povinný uhrádzať správcovi bytu zálohové mesačné platby za dodávku plynu, vodné a vývoz fekálií podľa skutočnej spotreby za predchádzajúce obdobie na účet bytového domu, ktoré založí správca bytu alebo v hotovosti v pokladni správcovi bytu.
7. Nájomca je povinný uhrádzať platbu za elektrickú energiu priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke elektriny.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním správcu bytu vyúčtuje podľa skutočných nákladov – v termíne do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti správca bytu nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca správcovi bytu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
9. Prenajímateľ má právo bez súhlasu nájomcu upraviť výšku nájmu a zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak to ustanovuje osobitný predpis /inflácia, zmena zákonov/. 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.
10. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že počas doby trvania nájmu bude nájomca okrem nájmu uhrádzať i príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv v určenej výške mesačne. Nájomca príspevok v zodpovedajúcej výške uhradí spoločne s nájomným.
11. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ a to v súlade s platnou právnou úpravou.
12. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania platenia dlžnej sumy, najmenej však 0,83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10% dlžného nájomného.

Čl. 5

Drobné opravy a údržba

1. Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v znení zmien a doplnení a je pre účastníkov záväzné.

Čl. 6

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach a povinnostiach:
 - a) pre nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy neplatia ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka upravujúce spoločný nájom bytu manželmi a prechod nájmu bytu
 - b) každú zmenu počtu užívateľov bytu je povinný nájomca nahlásiť do 3 pracovných dní prenajímateľovi
 - c) nájomca nesmie prenajímať byt, ani jeho časť ďalším osobám a ani nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami
 - d) každý nájomca bytu je povinný starať sa o spoločné priestory, ako i o príslušné priestory k bytovému domu č. 7 a tieto udržiavať a ďalej ich skrášľovať. V prípade nesplnenia uvedenej povinnosti, prenajímateľ toto udržiavanie zabezpečí, ale na náklady nájomcov
 - e) nájomca si prihlási odber elektrickej energie na svoje meno a adresu bytu a po skončení prenájmu je povinný všetky odbery odhlásiť. Všetky náklady a úhrady súvisiace s takto prihláseným odberom elektrickej energie znáša v celej výške výhradne nájomca
 - f) nájomca nie je oprávnený realizovať v byte stavebné úpravy bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa. Ak stavebné úpravy budú so súhlasom prenajímateľa v zmysle predchádzajúcej vety realizované, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré mu v súvislosti s tým vznikli. Pokiaľ stavebné úpravy nájomca zrealizuje v rozpore s týmto ustanovením, na výzvu prenajímateľa je povinný vrátiť byt do pôvodného stavu, to všetko na vlastné náklady
 - g) nájomca je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení klimatizácie, prístrešky nad balkón, vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa
 - h) nájomca je povinný znášať zo svojho všetky náklady na prípadnú inštaláciu káblovej televízie, internetu, satelitných prijímačov televízneho signálu a iných obdobných služieb a zariadení a rovnako za ne platiť pravidelné úhrady predpísané ich poskytovateľmi

Pri inštalácií zariadení určených na príjem takýchto služieb je nájomca povinný postupovať tak, aby nedošlo k zbytočným zásahom alebo škodám na byte alebo obytnom dome, vrátane ich súčastí a príslušenstva. Zriadenie a užívanie takýchto služieb si zabezpečuje nájomca výlučne na vlastné náklady.

- i) Za škodu, ktorá vznikne v byte, dome alebo ich súčastiach alebo príslušenstve a spôsobí ju nájomca alebo osoba, ktorá oprávnené užíva byt s nájomcom, zodpovedá voči prenajímateľovi nájomca. To platí i v prípade, že škodu spôsobí osoba, ktorá sa v byte alebo dome zdržiavala so súhlasom alebo vedomím nájomcu.
- j) Nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a bezpečnosti práce, bezpečnosti prenajatých priestorov a v prípade vzniknutých škôd z nedodržania bezpečnostných predpisov je povinný na vlastné náklady uhradiť vzniknuté škody.
- k) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- l) Nájomca je povinný byť počas celej doby trvania nájomného vzťahu prihlásený na trvalý pobyt v obci Kamenín.
- m) Nájomca nesmie v predmete nájmu vykonávať podnikateľskú činnosť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- n) Nájomca je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a predpisov bezpečnosti práce.
- o) Nájomca je povinný v prípade zániku nájmu vrátiť najneskôr v posledný deň nájmu uvoľnený a vypratáný 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.
- p) Nájomca 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. 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

čl. 7

Ostatné ustanovenia

1. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách.

2. Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcov prekontrolovať stav bytu. Neumožnenie obhliadky bytu a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.
3. Elektrická energia spoločných priestorov sa rozpočíta na počet bytov.

Čl. 8

Osobitné ustanovenia

1. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 z 27.apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES /všeobecné nariadenie o ochrane údajov/ a so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informovanie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

Čl. 9

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kameníne, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Obec Kamenín

Jozef Grman, starosta obce Kamenín