

## Nájomná zmluva č. 30

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **Občianskeho zákonníka** ako aj v spojení s ust. zák.čís. 189/92 Zb., o nájme bytu

-----  
uzavretá medzi účastníkmi dňa: 01.11.2020

- 1/ **O b e c O b i d** , Kráľa Štefana č. 57 . 943 04 Obid  
zastúpená starostkou obce Ing. Monikou Vajda  
IČO : 36105058

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

- 2/ Stefánia Šoóš,  
rodné číslo:  
bytom: Čapáškova 15 . 943 04 Obid

ako **n á j o m c a**

### Čl. I

#### Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

1. **Prenajímateľ - Obec Obid je vlastníkom** bytového domu „Blok B“, nachádzajúceho sa v k. ú. Obid, na parcele č. registra „C“ 470/3, orientačné číslo: 28/B, súpisné číslo: 4265, ktorý je vedený na LV č. 2777 Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky. Predmetný bytový dom pozostáva zo štyroch bytových jednotiek.
2. Súhlas prenájmu bytu pre nájomcu Stefánia Šoóš bol schválený podľa § 5 ods. 7 VZN Obce Obid č. 1/2016.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt číslo 3** nachádzajúci sa na druhom podlaží, pozostávajúci z 1 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 42,43 m<sup>2</sup>, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanalizačná prípojka, ako aj zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. reg. „C“ č. 470/3, v k. ú. obce Obid vo výmere 155 m<sup>2</sup>.
4. Domácnosť nájomníka tvoria osoby:  
**Stefánia Šoóš**, rodné číslo:

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi

- a) v byte nachádzajúce sa hnutelné veci a zariadenia: vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, maľovky (biela farba), osvetlenie všade okrem spálne a obývacej izby, keramická dlažba v sociálnych miestnostiach, v komore a špajze, keramický obklad v sociálnych miestnostiach a v kuchyni, kuchynská linka s drezom a batériou, radiátory, elektrický kotol, elektrický zásobníkový ohrievač TUV, vypínače, zásuvky, umývadlo s batériou, vaňa s batériou, wc misa, elektrický sporák.
- b) v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarneho hydrantu, ručný hasiaci prístroj, elektromer, osvetlenie, kočíkareň.

## Čl. II Prehlásenie nájomcu

Podpísaný nájomca **prehlasuje**, že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu uvedené v ustanovení čl. I. tejto zmluvy si od prenajímateľa **prenajíma**.

## Čl. III Rozsah užívania

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** so začiatkom **od 01.11.2020 do 01.11.2023**. Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a vo VZN Obce Obid č. 1/2016 o podmienkach pridelovania bytov určených na nájom postavených s podporou štátu najviac na dobu troch rokov.
2. Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

## Čl. IV Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za nájom bytu a za služby spojené s užívaním bytu, je dohodnuté mesačne vo výške: **225 EUR, slovom dvestodvadsaťpäť eur** a zahŕňa: nájomné, poplatok za správu bytu, poplatok za odber elektrickej energie, poplatok za odber vody a odvoz odpadovej vody, nájomca je povinný platiť v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet obce vo OTP Banke Slovensko a.s., nabočka Štúrovo č. účtu **SK31 5200 0000 0000 1793 8775, VS:** (bytu) tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet správcu, Enerbyt s.r.o., Lipová 1, 943 01 Štúrovo.
2. Na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca zaplatí **jednorázovú zábezpeku** vo výške **900 EUR**, na číslo účtu Obce Obid, vedeného v OTP banka Slovensko a.s., číslo účtu: **SK02 5200 0000 0000 1736 5348**, lo) najneskôr do 01.11.2020 tak aby k uvedenému dňu bola zábezpeka pripísaná na účet obce.
3. Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade meškania dlhšom ako 3 mesiace, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.
4. Zo zaplatenej zábezpeky prenajímateľ môže 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.
5. Suma zábezpeky sa bude meniť v závislosti od sumy nájomného a úhrad za plnenie služieb spojených s užívaním bytu.
6. 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.
7. Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

8. 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.
9. Pri skončení nájmu a odovzdání bytu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky až po vyúčtovaní zo strany správcu, Enerbyt s.r.o., Lípová 1, 943 01 Štúrovo.
10. Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.
11. Výška nájomného uvedená v ods. 1. tohto článku je platná do tej doby, kým nedôjde k zmene výšky nájomného v zmysle tejto zmluvy.
12. 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.

## Čl. V

### Náklady za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu

1. Nájomca platí každý mesiac zálohovú platbu na predpokladanú dodávku vody, a elektrickej energie, vrátane spoločných priestorov vo výške **225 EUR, slovom dvestodvadsaťpäť eur** vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet správcu, Enerbyt s.r.o., Lípová 1, 943 01 Štúrovo v OTP Banke Slovensko a. s. pobočka Štúrovo č. účtu **SK31 5200 0000 0000 1793 8775, VS:** (íslo bytu) tak, aby k 15-temu dňu úhrada bola vykonaná.
2. Správca vykoná vyúčtovanie spotrebovaných energií a služieb na základe došlých faktúr od dodávateľov raz ročne, podľa Príkaznej zmluvy č. 6/2019/SB.
3. Zistený nedoplatok uhradí nájomca podľa Príkaznej zmluvy č. 6/2019/SB o spotrebovaných energiách a služieb prevodom na účet správcu, Enerbyt s.r.o., Lípová 1, 943 01 Štúrovo v OTP Banke Slovensko a. s., pobočka Štúrovo č. účtu **SK31 5200 0000 0000 1793 8775,** (íslo bytu).
4. Zistený preplatok správca uhradí nájomcovi podľa Príkaznej zmluvy č. 6/2019/SB.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečí a hradí nájomca z vlastných prostriedkov. Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nar. vl. čís. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.
2. Prenajatý byt prenajímateľ odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať byt, spoločné časti, spoločné zariadenia, zastavanú plochu starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.
4. Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl.č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ nahlásiť správcovi bytového fondu do 30 dní.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv a umožniť vykonanie týchto opráv.

6. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.
7. Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.
8. Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky škody alebo závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, alebo tretie osoby, ktorým umožnil vstup do bytového domu, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.
9. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení ( antény, klimatizácie, sušiaci na bielizeň, prístrešky na balkón, vrátane markíz) vyžiadať písomný súhlas prenajímateľa.
10. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.
11. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.
12. Prenajímateľ prostredníctvom povereného zástupcu, samostatne alebo aj za prítomnosti zamestnancov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov má právo prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.
13. Podpísaní účastníci tejto zmluvy sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 100,00 EUR v zmysle ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvnú pokutu vo výške 100,00 EUR mesačne zaplatí nájomca v tom mesiaci, v ktorom neumožní prenajímateľovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu prenajímateľa.
14. Nájomca preberá na seba všetku zodpovednosť za majetok, ktoré nie je jeho majetkom a v čase trvania tejto zmluvy sa budú nachádzať v bytovom dome, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.
15. V bytových domoch je zakázané držať a chovať zvieratá. Takisto je zakázané umožniť tretej osobe vodenie zvierat do bytových priestorov.
16. Nájomca je povinný s predmetom nájmu v zmysle tejto zmluvy zaobchádzať v súlade s jeho určením a s bežným spôsobom jeho užívania, nakladať s ním šetrne a jeho prípadné poškodenie oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi.
17. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na predmete nájmu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
18. Nájomca je povinný po skončení / zániku / nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak najneskôr v posledný deň nájmu nevypracie nájomca predmet nájmu, zabezpečí vypratanie predmetu nájmu prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi, na náklady nájomcu.

## **Čl. VII**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zaniká:
  - uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
  - písomnou dohodou
  - odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy

- písomnou výpoveďou (danou prenajímateľom v súlade s ust. § 711 Občian. zákonníka)
- a to najmä, ak:
- a) 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 nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
  - c) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
  - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) s prenajatým bytom alebo bytovým domom je potrebné z dôvodov obecného - verejného záujmu naložiť tak, že byt nebude možné užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov,
  - f) neumožnením prenajímateľovi vykonávať obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle tejto zmluvy.
2. Skončením nájmu nevznikne prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradný byt.
  3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
2. V zmysle zákona č. 122/2013 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 nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
3. Výpoveď tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyúčtovania, prejavu 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.
4. Podpísaní účastníci tejto zmluvy zhodne p r e c h l a s u j ú , že zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, 1x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu. V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka.

V Obide, dňa: 01.11.2020

---

**Obec Obid**

**Ing. Monika Vajda**  
starostka obce

---

**Stefánia Šoóš**