

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
TÁTO ZMLUVA bola uzatvorená MEDZI:

**1. ZMLUVNÉ STRANY**

**Obec Salka**

Salka č. 61, 943 61 Salka

IČO: 00309249

Zastúpená: Mgr. Silvia Cagalová, starostka obce

Číslo účtu: SK06 0200 0000 0036 4016 6854

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

**a**

**Veronika Finsterová**

narodený/á: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

trvale bytom: 943 61 Salka č. 247

**Antal Finster**

narodený/á: [REDACTED]

rodné číslo: [REDACTED]

trvale bytom: 943 61 Salka č. 247

(ďalej len ako „nájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

**2. PREDMET A ÚČEL NÁJMU**

- (a) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, ktorý sa nachádzajúca v katastrálnom území Salka zapísaného na LV č. 2271 ako bytový dom 2x6 b. j. PROFIS 2015 Salka, súpisného čísla 492 na pozemku C KN s parcelným číslom 1588/19 (ďalej ako bytový dom).
- (b) Nájomca žiadosťou zo dňa 31.08.2022 požiadal o pridelenie nájomného bytu v obci Salka a Obecné zastupiteľstvo v Salke svojim uznesením č. 22/14122022 zo dňa 14.12.2022 opakovane udelil súhlas s nájmom bytu nájomcovi z dôvodu, že ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- (c) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné na dočasné užívanie dvojizbový byt č.2 na prízemí bytového domu I. kategórie na adrese Salka 492 (ďalej len byt). Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora, vrátane spoločných častí bytového domu – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to hromozvod, vodovodná, elektrická a kanalizačná prípojka. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 54,45 m<sup>2</sup>.
- (d) Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi v byte sa nachádzajúce hnutel'né veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, maľovky, osvetlenie všade okrem spálne a obývacej izby, keramická dlažba, obklady, kuchynská linka s drezom a batériou sporák, elektrické radiátory, vypínače, zásuvky, umývadlo s batériou, vaňa s batériou, wc misa ako aj hnutel'né veci nachádzajúce sa v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarny hydrant, ručný hasiaci prístroj, osvetlenie.
- (e) Byt poskytuje prenajímateľ nájomcovi na účely bývania.

### 3. NÁJOMNÉ, ZÁBEZPEKA A ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU

- (a) Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **122,98 EUR**, slovom jednostodvadsaťdva EUR deväťdesiatosem centov, za každý kalendárny mesiac. Nájomné zaplatí nájomca prenajímateľovi pravidelne mesačne, vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. a.s., pobočka Štúrovo č. účtu **SK06 0200 0000 0036 4016 6854, VS:0002** (číslo bytu), KS: 0558 tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet prenajímateľa.
- (b) Na zabezpečenie platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania nájomca zaplatí **zábezpeku vo výške 737,88 EUR**, na číslo účtu prenajímateľa vedeného vo VÚB Štúrovo a.s., číslo účtu: **SK SK06 0200 0000 0036 4016 6854, VS:.0002** (číslo bytu) najneskôr do 31.12.2022, tak aby k uvedenému dňu bola zábezpeka pripísaná na účet prenajímateľa. Zábezpeka je vypočítaná ako šesťnásobok dohodnutého nájomného.
- (c) Zo zaplatenej zábezpeky sa platí dlžné nájomné v prípade meškania so zaplatením nájomného počas obdobia dlhšom ako 3 mesiace, úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta.
- (d) Zo zaplatenej zábezpeky môže prenajímateľ 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.
- (e) Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného.
- (f) V prípade výpovedi 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.
- (g) Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.
- (h) 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.
- (i) Pri skončení nájmu a odovzdaní bytu prenajímateľovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania bytu prenajímateľovi pri dodržaní podmienok nájmovej zmluvy.
- (j) Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.
- (k) Nájomné uvedené v tomto článku zmluvy je platné na 1 rok odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy. Po uplynutí 1 roka výška nájomného zostáva do tej doby, kým nedôjde k zmene výšky nájomného v zmysle tejto zmluvy.
- (l) 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.
- (m) V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom, t.j. vodné, odvoz fekálií (stočné), odvoz a likvidácia domového odpadu, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie, tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv, dodávka elektrickej energie. (n) Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom podľa písm. m) tohto článku zmluvy, bude platiť nájomca zálohovo v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- (o) Nájomca je povinný túto sumu zálohovej platby zaplatiť prenajímateľovi. Ročné vyúčtovanie mesačných zálohových platieb vykonáva prenajímateľ raz ročne. V prípade vzniknutého preplatku má na preplatok právo nájomca. V prípade vzniku nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť prenajímateľovi po obdržaní vyúčtovania.
- (p) V prípade ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za služby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- (r) Prenajímateľ tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu (§ 18 ods. 2 . zákona č. 443/2010 Z. z.). Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne sumou vo výške **22,24 EUR**, za každý kalendárny mesiac. Príspevok do fondu opráv zaplatí nájomca spolu s dohodnutým nájomným podľa písm. a) tohto článku zmluvy.
- (s) Nájomca súhlasí s tým, aby si prenajímateľ preplatok z vyúčtovania za predchádzajúci rok ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise nájomného a z úhrad za služby aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená.

#### **4. DOBA NÁJMU**

- (a) Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.12.2022 do 30.11.2025**. Po uplynutí tejto doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o a vo VZN Obce Salka o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Salka.
- (b) Opakované uzavretie nájomnej zmluvy je možné len v tom prípade, ak u nájomcu nebudú existovať dôvody, pre ktorý by prenajímateľ mohol vypovedať nájom bytu podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
- (c) O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

#### **5. PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA**

- (a) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (b) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- (c) Prenajímateľ je povinný predmet zmluvy udržiavať v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel.
- (d) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ také úpravy vykonáva na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

#### **6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU**

- (a) Nájomca má povinnosť platiť nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy.
- (b) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu.
- (c) Nájomca má právo vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a zároveň povinnosť uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou.
- (d) Nájomca nemá právo vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady a je povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda. Nájomca je povinný s bytom, zariadením a vybavením bytu a bytového domu zaobchádzať tak, aby sa zachoval pôvodný stav bytu, zariadenia a vybavenia bytu a bytového domu. Nájomca je povinný ďalej užívať byt so všetkým jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa berie zreteľ na obvyklé opotrebenie. Nájomca zodpovedá za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia ako i za opotrebovanie ich zneužívaním.
- (e) Nájomca sa zaväzuje, že bude priestory užívať riadnym a obvyklým spôsobom iba na účely bývania.

- (f) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prenajať byt alebo jeho časť iným osobám.
- (g) Nájomca umožní prenajímateľovi, jeho povereným zástupcom, povereným zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, krajského stavebného úradu a iných príslušných kontrolných orgánov vykonať obhliadku prenajatého bytu za účelom overenia technického stavu bytu a dodržiavania tejto nájomnej zmluvy.
- (h) Nájomca umožní prenajímateľovi vykonať obhliadku prenajatého bytu raz za 12 mesiacov za účelom kontroly zameranej na ochranu pred požiarom.
- (i) Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého bytu. Byt prebral v stave spôsobilom na bývanie a užívanie.
- (j) Nájomca je povinný ohlásiť bez odkladu, najneskôr do 3 dní, prenajímateľovi poruchy v byte, jeho zariadení a príslušenstve. Umožní odstránenie porúch a nutné opravy. Inak zodpovedá za škodu, ktorá by včasným neohlásením poruchy vznikla. Nájomca je ďalej povinný ohlásiť prenajímateľovi nedostatky zistené v súvislosti s bezpečnosťou a ochranou pred požiarom v bytovom dome okrem prenajatého bytu, nakoľko za ten zodpovedá nájomca.
- (k) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok pre celý bytový dom, podieľať sa na udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu a spoločných priestorov.
- (l) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sa zaväzujú, že v prenajatom byte ako aj v bytovom dome budú dodržiavať ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení ako aj jeho vykonávacích predpisov, v prenajatom byte si zabezpečia podmienky stanovené týmto zákonom a jeho vykonávacími predpismi, ako aj hygienu a bezpečnosť v prenajatom byte a v bytovom dome.
- (m) Prenajímateľ nezodpovedá za prevádzku a užívanie technických a iných zariadení v prenajatom byte a v bytovom dome nájomcom a za ich prevádzku a užívanie v neprítomnosti nájomcu zodpovedá nájomca.
- (n) Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom účtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nepostačuje na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.

## 7. ZÁNİK NÁJMU

- (a) Zmluva zaniká:
  - (i) Uplynutím dojednanej doby nájmu s možnosťou uzatvorenia zmluvy na ďalšie obdobie v zmysle čl. 4. tejto zmluvy.
  - (ii) na základe písomnej dohody zmluvných strán. V prípade zániku zmluvy na základe písomnej dohody zmluvných strán sa platnosť zmluvy skončí v deň určený v písomnej dohode o skončení platnosti tejto zmluvy dohodou.
  - (iii) písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže zmluvu vypovedať bez uvedenia dôvodu výpovede.
- (b) V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
- (c) Nájomca sa zaväzuje do 3 dní po skončení nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, ktoré zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

## 8. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- (a) Bytový dom v ktorom sa prenajatý byt nachádza prenajímateľ nadobudol do vlastníctva použitím dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a z tohto dôvodu nemôže sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia. Nájomca preto nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
- (b) Ustanovenia tejto zmluvy je možné meniť na základe písomnej dohody zmluvných strán.

- (c) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, po dvoch vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.
- (d) Táto zmluva sa riadi § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, VZN Obce Salka o podmienkach pridelovania nájomných bytov v obci Salka a ostatnými právnymi predpismi platnými s Slovenskej republiky.
- (e) 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 trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
- (f) Výpoveď tejto zmluvy, dodatku k zmluve, vyúčtovania, prejavy 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.
- (g) Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení.
- (h) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda jej zverejnením v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č.211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- (i) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Salke dňa 15.12.2022

**Prenajímateľ**

Podpis: \_\_\_\_\_

Obec Salka  
Mgr. Silvia Cagalová  
starostka



**Nájomca**

Podpis: \_\_\_\_\_

Meno: Veronika Finsterová

Podpis: \_\_\_\_\_

Meno: Antal Finster