ZMLUVA Č.7 O OPAKOVANOM NÁJME BYTU č. 10
v bytovom dome „B“ ulica Nová , súpisné č.78/2 - 18 b. j.,
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Zmluvné strany

prenajímateľ: **Obec Tekovské Nemce**

so sídlom:	Tekovské Nemce Tekovská 405/4 , 966 54
v zastúpení:	Mária Rudzanová, starostka obce - štatutárny orgán
telefonický kontakt:	045 / 68 92 522
IČO:	00321044
DIČ:	2021111488
bankové spojenie:	2524422/0200
IBAN:	SK08 0200 0000 0000 2524 4422
právna forma:	právnická osoba – samostatný samosprávny územný celok SR podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

(ďalej len „prenajímateľ“) **na strane jednej**

a

nájomca: **meno a priezvisko:** **Edita Bartková**

rodné priezvisko:	[redacted]
dátum narodenia:	
rodné číslo:	
telefonický kontakt:	

(ďalej len „nájomca“) **na strane druhej**

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe prerokovania opakovaného nájmu Obecným zastupiteľstvom zo dňa 08.06.2026 na ktorom bol opakovaný nájom schválený , opakovane prenecháva nájomcovi na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej dňa 01.03.2019, medzi prenajímateľom a nájomcom do nájmu trojizbový **byt č. 10** o celkovej výmere **59,16 m^2**, ktorý sa nachádza na treťom nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo **78** orientačné číslo **2**, - 18 b.j., zapísanej na parcele č. KN C 853, katastrálne územie Tekovské Nemce, obec Tekovské Nemce, okres Zlaté Moravce.

2. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v **Evidenčnom liste**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy uzatvorenej 01.03.2019

3. Prenajímateľ sa zaväzuje ponechať nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 tohto článku a hnuteľné veci (technologické vybavenie bytu a nebytových priestorov, ďalej len „predmet nájmu“) nájomcovi do opakovaného nájmu za podmienok dojednaných v nájomnej zmluve zo dňa 01.03.2019,a to po dobu platnosti tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, ktorý je nájomcovi známy. Nájomca prehlasuje, že pozná skutočný stav predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom a v takom stave v akom sa nachádza, predmet nájmu preberá.

Článok II.
Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára **na dobu určitú, a to od 01.07.2026 do: 30.06.2028.**

2. Nájomný pomer môže zaniknúť:
- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bola daná nájomcovi výpoveď podľa § 711 ods. 1 písm. d) z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ďalšie 3 mesiace.

2. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

3. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu ani po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

4. Prenajímateľ môže opakovane uzatvoriť s nájomcom zmluvu o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme a zároveň ak:
   - **a)** nájomca písomne požiada prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
   - **b)** nájomca nemá vlastný byt na území obce Tekovské Nemce,
   - **c)** spĺňa podmienky nájomcu uvedené vo Všeobecne záväznom nariadení č. 5/2017 o podmienkach prideľovania nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení neskorších predpisov,
   - **d)** nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
   - **e)** nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi súvisiace s nájmom bytu.

Článok III.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred uzavretím tejto zmluvy o nájme bytu zložil na účet prenajímateľa vedený vo VÚB Banke , a. s., pobočka Nová Baňa, IBAN: SK04 0200 0000 0039 1001 2354 variabilný symbol: **78 10** : 0308 finančnú zábezpeku vo výške **882,-** Eur.(6x147,- €)

2. Finančná zábezpeka uvedená v ods. 1 toho článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

3. Popri finančnej zábezpeke je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku V tejto zmluvy o nájme bytu.

4. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi do 10 dní od ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za posledný rok nájmu alebo jeho časť, zníženú o nedoplatky vzniknuté ku dňu skončenia nájmu o poplatky z omeškania, na ktoré prenajímateľovi vznikol nárok a o náhradu prípadnej škody resp. o cenu hygienického náteru, ak tento nepreviedol nájomca po skončení nájmu na svoje náklady.

Článok IV.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Výška mesačného nájomného je určená zálohovým predpisom vystaveným správcovskou spoločnosťou.

   Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený SLSP banke, číslo účtu v tvare IBAN: SK25 0900 0000 0051 9994 9266, variabilný symbol:**0517801000**

2. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) je stanovená v zmysle platných cenových predpisov pre tento typ nájomných bytov formou predpisu nájomného, ktorý obsahuje výpočet mesačného nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

   Na základe zmluvy o výkone správy medzi Obcou Tekovské Nemce ,Tekovská 405/4 , 96654 Tekovské Nemce a Správcovskou spoločnosťou Aramis Správa bytov s.r.o.,Červený Hrádok 108, 95182 Červený Hrádok vystaví správca objektov zálohový predpis za platby spojené s užívaním nájomných bytov na základe cien od dodávateľov energií a spotrieb jednotlivých nájomných bytov

3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia v bytovom dome rozúčtuje prenajímateľ na každý jednotlivý byt rovnako za:
   - vývoz kalu z čistiarne odpadových vôd
   - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
   - spotrebovanú elektrickú energiu v spoločných priestoroch a na prevádzku ČOV
   - spotrebovanú vodu v spoločných priestoroch
   - poplatok za výkon správy

   Vyúčtovanie dodávky vody v byte – podľa skutočnej spotreby

4. Rozúčtovanie dodávky vody a ostatných služieb prenajímateľ vykoná do 31. mája za predchádzajúci rok v súlade s platnými právnymi predpismi.

5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia

spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7. Náklady na byt za el. energiu, plyn, TV, Telefón, Internet a poplatok za TKO si hradí nájomca sám.

8. Náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení hradí prenajímateľ z Fondu opráv a údržby.

9. V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.

10. Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

11. Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku V. tejto nájomnej zmluvy.

2. Prenajímateľ a ním poverené osoby je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.

3. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

6. Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

8. Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky, a to najneskôr do 90-tich kalendárnych dní odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

VI.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom, spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinné dodržiavať zákaz chovu domácich zvierat (napr. psy, mačky, hlučné vtáky, plazy a iné) v celom predmete nájmu (byt, spoločné priestory).

5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu.

6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

7. V prípade zmeny stavu počtu osôb v byte, oproti počtu osôb uvedených v Evidenčnom liste, je nájomca povinný zmenu nahlásiť do 10 dní prenajímateľovi.

8. Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy.

9. Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené, ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

10. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. (príloha 3. NZ).

11. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
12. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

13. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda, je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.

15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

16. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorým je výkon nájomcovho práva ohrozená, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, závady odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

17. Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.

18. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu.

19. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, ako je starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

20. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu za svojej prítomnosti zamestnancom MDVaRR SR, Okresného úradu Nitra a iných štátnych orgánov za účelom vykonania kontroly technického stavu predmetu nájmu.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušným ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení (Zák. č. 40/1964 Zb.) a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním zmluvných strán.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
4. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ spracúva jeho osobné údaje (ako aj osobné údaje osôb s ním bývajúcich) na účely plnenia tejto Nájomnej zmluvy, a to v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (GDPR) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že bude zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu a osôb s ním bývajúcich v zmysle § 79 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
7. Účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce.
8. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali. Zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia zmluvy sú určené pre prenajímateľa a tri vyhotovenia zmluvy pre nájomcu.

V Tekovských Nemciach , dňa: 30.06.2026

Prenajímateľ: Nájomca:

....

Mária Rudzanová Edita Bartková

starostka obce