Nájomná zmluva č. 1/2026 - OPAKOVANÁ

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: 17.11.2026

1/ **O b e c N á n a ,** Madáchova 2532/32, 943 60 Nána
starostom obce Ladislavom Juhászom
IČO : 00800279

ako **v l a s t n í k**

a

2/ **Tomáš Sirányi,** [redacted]

ako **n á j o m c a**

I.
Predmet nájmu a opis bytu a príslušenstva

1. **Vlastník** je výlučný vlastník bytového domu nachádzajúceho sa v k. ú. Nána, na parcele č. 1169/37, orientačné číslo 131/B, súpisné číslo 3158, ktorý je vedený na LV č. 4058 Katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Zámky. Predmetný bytový dom pozostáva z 2 x 6 bytových jednotiek.
2. Súhlas prenájmu bytu pre nájomcu **Tomáš Sirányi** bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nána uznesením č. 26/2026 zo dňa 17.11.2026
3. Vlastník prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt číslo 10** nachádzajúci sa na druhom podlaží, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva, s podlahovou plochou bytu 54,29 m^2, vrátane spoločných častí – vchody, chodby, schodište a spoločných zariadení, a to spoločná televízna anténa, hromozvod, vodovodná, plynová, elektrická a kanalizačná prípojka, ako aj zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. reg. „C“ č. 1169/37 v k. ú obce Nána vo výmere 315 m^2.
4. Domácnosť nájomníka tvoria osoby:
   Vlastník prenecháva nájomcovi

a) v byte nachádzajúce sa hnuteľné veci a zariadenia: Vchodové dvere, vnútorné dvere, zárubne, laminátové parkety, maľovky, osvetlenie všade okrem spálne a obývacej izby, keram.dlažba v soc. miestn., v komore a špajze, ker.obklad v soc.miestnostiach a v kuchyni, kuch.linka, radiátory, plyn.kotol, vypínače, zásuvky, umývadlo+batéria, vaňa+batéria, wc misa, kuchynská linka+dres s batériou, plyn.sporák.

b) v spoločných priestoroch 1 ks poštovej schránky, požiarny hydrant, ručný hasiaci prístroj, plynomery, osvetlenie, kočikáreň.

II.
Prehlásenie nájomcu

Podpísaný nájomca p r e h l a s u j e , že byt, spoločné časti, spoločné zariadenia a zastavanú plochu uvedené v ust. čl. I. tejto zmluvy si od vlastníka **p r e n a j í m a .**

III.
Rozsah užívania

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu 1 rok** so začiatkom **od 19. 11. 2026 do 18. 11. 2027.** 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 Nána o podmienkach prideľovania 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.

IV.
Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. **Nájomné** za n á j o m **bytu** je dohodnuté mesačne vo výške: **167,- EUR, slovom jednostošesťdeiatsedem eur** a nájomca je povinný platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet spoločnosti ENERBYT s.r.o. vedený v ČSOB Banke, pobočka Štúrovo č. účtu 4029290940/7500, **IBAN: SK86 7500 0000 0040 2990 0940, VS:. 9701311003** tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet ENERBYT-u s.r.o., pričom ENERBYT s.r.o. je oprávnená na základe Príkaznej zmluvy zo dňa 1.2.2016 prijímať od nájomcu nájomné.
2. Na **zabezpečenie** platenia nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu, na zabezpečenie nepoškodzovania užívaného nájomného bytu, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca zaplatil **zábezpeku** dňa 30.10.2020 vo výške **900 EUR,** slovom deväťsto, ktorá bude naďalej finančnou zábezpekou pre túto nájomnú zmluvu-opakovanú.
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 vlastník môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcom alebo osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu na prenajatom byte a spoločných častiach a zariadeniach určenú zástupcami vlastníka na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.
5. Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. Meniť sa bude iba pri zmene výšky nájomného.
6. 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.
7. Zaplatená zábezpeka bude u vlastníka evidovaná na osobitnom účte.
8. Vlastník 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 odovzdaní bytu vlastníkovi bude nájomcovi vrátený zostatok zábezpeky do 30 dní odo dňa odovzdania bytu vlastníkovi pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy.
10. Pri opakovanom nájme na ten istý byt je možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto a ďalšej zmluvy.
11. Nájomné uvedené v ods. 1. tohto článku 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.
12. K zmene výšky nájomného počas doby nájmu dôjde na základe rozhodnutia vlastníka po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom v prípade, ak dôjde k nárastu výdavkov platených vlastníkom alebo spoločnosťou ENERBYT s.r.o. na prenajatý bytový dom.

V.
Náklady za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu

1. Nájomca platí každý mesiac zálohovú platbu na predpokladanú dodávku vody a za spoločné osvetlenie vo výške **25 € (slovom dvadsaťpäť eur**) vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten-ktorý bežný mesiac prevodom na účet spoločnosti ENERBYT s.r.o. vedený v ČSOB Banke, pobočka Štúrovo č. účtu 4029290940/7500, **IBAN: SK86 7500 0000 0040 2990 0940, VS:. 9701311003** tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet ENERBYT s.r.o., pričom ENERBYT s.r.o. je oprávnená na základe Príkaznej zmluvy zo dňa 1.2.2016 prijímať od nájomcu náklady za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu.
2. Správu bytového domu vykonáva spoločnosť ENERBYT s.r.o., so sídlom Lipová 1, 943 01 Štúrovo, IČO: 36 753 491, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vložka č. 19627/N.
3. Spoločnosť ENERBYT s.r.o. vykoná vyúčtovanie spotrebovaných energií na základe faktúr od dodávateľa po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
4. Zistený nedoplatok uhradí nájomca najneskôr do 15 dní od predloženia vyúčtovania o spotrebovaných energiách prevodom na účet spoločnosti ENERBYT s.r.o. vedený v ČSOB Banke, pobočka Štúrovo č. účtu 4029290940/7500, **IBAN: SK86 7500 0000 0040 2990 0940, VS:. 9701311003** tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada pripísaná na účet ENERBYT-u s.r.o .
5. Zistený preplatok spoločnosť ENERBYT s.r.o. uhradí nájomcovi v lehote uvedenej v liste o vyúčtovaní energií.

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 záväzné.
2. Prenajatý byt vlastník odovzdá nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie. Byt je užívania 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. Vlastník 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 vlastník vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby, vlastník závady neodstráni, nájomca má právo nájomca závady odstrániť sám. Náhradu účelne vynaložených nákladov spojené s týmito opravami môže nájomca požadovať od vlastníka v prípade, ak si ich uplatní písomne u vlastníka v lehote do 6 mesiacov od vykonania opráv vlastníka.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní, vlastníkovi potrebu vykonania tých opráv a umožniť vykonanie týchto opráv.
6. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá vlastníkovi za škodu, ktorú týmto spôsobil.
7. Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinná na svoje náklady vykonať, vlastník tieto opravy vykoná a od nájomcu môže požadovať náhradu týchto nákladov.
8. Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky škody a/alebo závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, a/alebo osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, a/alebo tretie osoby, ktorým umožnil vstup do bytového domu, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

V tejto súvislosti je nájomca povinný používať zmäkčovacie zariadenie úžitkovej vody, ktorý je pripojený ku kotlu ústredného kúrenia. Škody spôsobené nepoužívanie zmäkčovača, hradí nájomca. Používanie zmäkčovača môže byť kontrolované pracovníkmi obce Nána alebo pracovníkom autorizovaného servisného technika.

9. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka, t.j. nájomcu je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení / antény klimatizácie, sušiaky na bielizeň, prístrešky na balkón, vrátane markíz / vyžiadať písomný súhlas vlastníka.
10. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, bude musieť na vlastné náklady byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu. V prípade, že toto nevykoná, vlastník uvedie byt do pôvodného stavu a má právo požadovať s týmto spojenú úhradu nákladov.
11. Vlastník je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, 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. Vlastník 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 vlastníkovi vykonať obhliadku bytu aspoň 1x mesačne prostredníctvom povereného zástupcu vlastníka.
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. Nájomca nie je oprávnený držať v predmete nájmu alebo vodiť do predmetu nájmu žiadne zvieratá a ani umožniť tretej osobe ich vodenie do týchto 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 vlastníkovi.
17. Ak vlastník 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 vlastníkovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak najneskôr v posledný deň nájmu nevyprace nájomca predmet nájmu, zabezpečí vypratanie predmetu nájmu vlastník v súlade s platnými právnymi predpismi, na náklady nájomcu.

VII.
Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká:
   - uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý,
   - písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy
   - písomnou výpoveďou (daná vlastníkom 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 vplývajúce 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 vlastníka,

d) nájomca využíva byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie.

e) prenajatý byt je potrebný z dôvodov obecného - verejného záujmu s bytom alebo bytovým domom 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 vlastníkovi obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení v zmysle tejto zmluvy.

2. Skončením nájmu nevznikne vlastníkovi 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.

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 vlastn=ikom v zmysle tohto bodu platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
3. 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.
4. Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení.
5. Podpísaní účastníci tejto zmluvy zhodne p r e h l a s u j ú , že zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, 1x pre vlastníka a 1x pre nájomcu. V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. Občianskeho zákonníka.



