

ZMLUVA o nájme bytu

1. PRENAJÍMATEĽ:

Názov: **Obec Dolná Streda**
v zastúpení: **PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry – starosta**
Sídlo: **925 63 Dolná Streda 650**
IČO: **00611638**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. NÁJOMCA:

Meno a priezvisko: **Andrea PETRÁKOVÁ**
Trvalý pobyt: _____
Číslo občianskeho preukazu: _____

(ďalej len „nájomca“; prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto
zmluvu o nájme bytu.

Článok 1 Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby – bytového domu pod názvom „Nadstavba a prestavba slobodárne – 8 b.j.“, nachádzajúceho sa na adrese Dolná Streda 650, vedeného na LV číslo 591, parc. číslo 1182, o výmere 366 m², ktorý pozostáva z 8 bytových jednotiek. V tomto bytovom dome sa nachádza **byt č. 4**, ktorý pozostáva z kuchyne, obývacej izby, izby, kúpeľne, WC a z chodby. Celková úžitková plocha bytu je 48,48 m².
- (2) Predmetom zmluvy je prenechanie bytu podľa odseku 1 nájomcovi do užívania. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- (3) Byt sa nájomcovi prenecháva do užívania na základe opakovaného uzavretia zmluvy o nájme z dôvodu, že nájomca si riadne a včas plnil všetky povinnosti preňho vyplývajúce z pôvodnej zmluvy o nájme bytu a zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. Pôvodná zmluva o nájme bytu bola s nájomcom uzavretá na dobu určitú, od 25.07.2013 do 24.07.2016, a to na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Dolnej Strede č. 284/2013/19 zo dňa 25.06.2013

Článok 2 Doba nájmu, zánik zmluvy

- (1) Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, od 22.07.2025 do 21.07.2028
- (2) Nájomca sa zaväzuje, že uplynutím doby nájmu (v prípade, ak nedôjde k opakovanému uzavretiu zmluvy o nájme nájomného bytu), najneskôr v deň skončenia nájmu v zmysle tejto nájomnej zmluvy, byt vyprázdni a vráti ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania resp. v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (3) Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva byt, alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- (4) Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti ho prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
- (6) V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie.
- (7) Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu zo dňa 22.07.2025, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov elektrickej energie, teplej a studenej vody, plynu.
- (8) Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie, s čím nájomca súhlasí.

Článok 3

Nájomné, fond opráv a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné a príspevok do fondu opráv**. Výška nájomného je 199,98 eur (slovom: stodeväťdesiatdeväť eur a 98/100 centov), výška príspevku do fondu opráv je 20,00 eur (slovom: dvadsať eur) mesačne (spolu vo výške 219,98 eur mesačne).
- (2) Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a príspevok do fondu opráv prevodom na bankový účet prenajímateľa:
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka
Číslo účtu: **SK23 0200 0000 0009 1852 8132**

Splatnosť nájomného a príspevku do fondu opráv je do 15. dňa bežného kalendárneho mesiaca za tento kalendárny mesiac.
- (3) Súčasťou nájomného a príspevku do fondu opráv nie sú služby spojené s užívaním bytu:
 - náklady za spotrebu elektrickej energie, ktoré budú refakturované prenajímateľom za poskytnuté služby na základe odpisov meracích zariadení,
 - náklady za spotrebu plynu – vykurovanie,
 - vodné a stočné, ktoré budú refakturované prenajímateľom za poskytnuté služby,
 - odvoz komunálneho odpadu,
 - miestne poplatky,
 - čistenie odpadových potrubí.

- (4) Nájomné a príspevok do fondu opráv nezahŕňa **úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu**. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca.
- (5) Ak Obecné zastupiteľstvo v Dolnej Strede zmení výšku nájomného a/alebo príspevku do fondu opráv, nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi platby v zmenenej výške od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene. O prípadnej zmene výšky týchto úhrad je prenajímateľ povinný informovať nájomcu bezodkladne.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa každoročne k 1. júlu upraví na základe zmeny Indexu spotrebiteľských cien, zverejneného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajímateľ oznámi nájomcovi novú výšku nájomného, platnú od 1. júla, najneskôr do 30. júna.

Článok 4 Zábezpeka

- (1) Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájmu, t.j. čiastku 761,52 eur (slovom: sedemstošesťdesiatjedna eur a 52/100 centov v zmysle zmluvy z roku 2013).
- (2) V prípade nesplnenia si povinností zo strany nájomcu podľa Čl. 4 ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.
- (3) Kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky; prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť túto informáciu v lehote do 5 pracovných dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.
- (4) Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca počas trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.
- (5) Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané podľa ods. 2 alebo 4, a to najneskôr do 15 dní od skončenia nájmu bytu.
- (6) Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak bude jeho zábezpeka použitá v zmysle ustanovení tohto článku, je povinný automaticky bezodkladne dorovnať jej sumu tak, aby predstavovala vždy aktuálnu výšku 6-mesačného nájomného, a to v termíne do 60 dní od oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky. Nesplnenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa tohto odseku bude považované za rovnaké porušenie zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.

Článok 5 Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Prenajímateľ je povinný:

- a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, a to počas celej doby nájmu,
 - b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení nájmu.
- (2) Nájomca je povinný:
- a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým zmluvou a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom výkonu kontroly,
 - b) užívať predmet nájmu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - c) uhrádzať riadne a včas na základe ust. článku III. ods. 1 a 2 tejto zmluvy nájomné a náklady spojené s užívaním bytu,
 - d) pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
 - e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - g) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle ust. § 5 až 9 Nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (príloha č. 2),
 - h) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
 - i) dodržiavať domový poriadok,
 - j) do dvoch mesiacov od vzniku nájomného vzťahu zmeniť trvalé bydlisko osobám žijúcim v byte spolu s nájomcom, ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Dolná Streda,
 - k) dodržiavať všetky všeobecne záväzné predpisy (napr. požiarno-bezpečnostné predpisy a pod.),
 - l) udržiavať poriadok a čistotu v byte a v okolí bytu,
 - m) po ukončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu vypratáný a čistý v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ sa účastníci nedohodnú inak.

- (3) Nájomný byt podľa Článku 1 tejto zmluvy je oprávnený užívať nájomca a tieto osoby, žijúce s nájomcom v nájomnom byte:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia
Šimon Filo	--

- (4) Iné osoby ako osoby uvedené v odseku 3 nie sú oprávnené v predmetnom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa trvale ani prechodne bývať.

- (5) Nájomca a osoby podľa odseku 3 sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- (6) V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

Článok 6 Osobitné dojednania

- (1) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za predpokladu, že:
 - a) spĺňa podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
 - b) spĺňa podmienky uvedené v príslušnom VZN obce Dolná Streda o podmienkach nájmu obecných bytov,
 - c) počas celej doby predchádzajúceho nájmu bytu nájomca a členovia jeho domácnosti dodržiavali všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.
- (2) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom prenajímateľa. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy bytu na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.
- (3) Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.
- (4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a merania, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod. Za týmto účelom sa zaväzuje zabezpečiť prístup do bytu pre zamestnancov prenajímateľa. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za prípadné škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.
- (5) Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- (6) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takom stave ho preberá.

Článok 7 Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na právne úkony, že túto zmluvu uzatvárajú pri plnom vedomí, slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, zmluvu si prečítali, porozumeli jej, čo svojím podpisom potvrdzujú.
- (2) Oprávnenou osobou na preberanie písomností sú výlučne len zmluvné strany. Pri neprevzatí doporučenej zásielky, je dňom doručenia deň uloženia zásielky na pošte.
- (3) Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- (4) Zmeny a dodatky tejto nájomnej zmluvy vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu a podpisy oboch zmluvných strán.
- (5) Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
- (6) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 (Výpočet nájomného za užívaný byt) a Príloha č. 2 – Nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov – (Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním).
- (7) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa osobitného predpisu.
- (8) Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavíť. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

V Dolnej Strede, dňa 21.07.2025

V Dolnej Strede, dňa 21.07.2025

.....
za prenajímateľa
PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry
starosta

Petráková Andrea
.....
za nájomcu
MENO PRIEZVISKO

Výpočet nájomného za byty

Nájomné za jednotlivé byty je vypočítané nasledovne:

Veľkosť bytu	Fond opráv	Výška nájmu za byt	Nový nájom	Zábezpeka
Byt č. 1 - 2 izbový Lucia Klenovičová	18,34	183,44 €	201,78	698,76 €
Byt č. 2 - 2 izbový Vašková Katarína	18,34	183,44 €	201,78	698,76 €
Byt č. 3 - 2 izbový Lúčan Marek Lúčan Patrik	18,34	183,44 €	201,78	698,76 €
Byt č. 4 - 2 izbový Petráková Andrea	20,00	199,98 €	219,98	761,52 €
Byt č. 5 - 2 izbový Toškovová Alena	21,57	215,65 €	237,22	821,52 €
Byt č. 6 - 2 izbový Ivančík Peter	20,00	199,98 €	219,98	761,76 €
Byt č. 7 - 2 izbový Farský Albín	21,57	215,65 €	237,22	821,52 €
Byt č. 8 - 3 izbový Ing. Andel Jozef	30,95	309,46 €	340,41	

Príloha č. 2 Drobné opravy v byte

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,

11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sfudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,

6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.