ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 103/2025
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“),
a v súlade s ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi nájomné bývanie a hospodárenie s bytovým fondom obcí.

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	**Obec Dunajský Klátov**
Sídlo:	930 21 Dunajský Klátov č.20
IČO:	00800198
Zastúpenie:	Mgr. Mária Csibová, starostka obce
Bankové spojenie:	SK06 5600 0000 0038 6187 0001, Prima banka a.s. pob. Dunajská Streda

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Meno a priezvisko:	**Richard Gunázer**
Rodený/á:	**Gunázer**
Trvalé bydlisko:	Dunajský Klátov č.432, vchod 3,byt č.4
Rodné číslo:	
Korešpondenčná adresa:	Dunajský Klátov č.432, vchod 3, byt č.4
Telefonický kontakt:	

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II.
Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dunajský Klátov, obec Dunajský Klátov, okres Dunajská Streda, stavby - bytový dom so súpisným číslom 432, postavenej na parcele registra “C“, číslo parcely 179/54 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m² (ďalej ako „bytový dom“).

Článok III.
Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č.4, vchod č.3 nachádzajúci sa na prvom poschodí bytového domu (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.
- Celková podlahová plocha bytu je 54,79 m2.
- Byt pozostáva z 2 obytných miestností a z príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa, WC, chodba.

Predmetný byt pozostáva z: predsieň o ploche 6,85 m2, izba o ploche 20,30 m2, kúpeľňa o ploche 4,68 m2, izba+kuchyňa o ploche 20,27 m2, balkón o ploche 2,69 m2.

Spoločné priestory: chodba 18,85m2, technická miestnosť 6,48 m2, sklad 3,50 m2, schodisko-podesta 9 m2

Príslušenstvo: plynové kotolne, plynové bojlery, poštové schránky, hasiace prístroje – penové a práškové, vodovodné požiarne hydranty s výbavou, elektrické rozvodné skrine s meraním a skrine s vodomermi na teplú a studenú vodu.V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

V kuchyni sa nachádza sporák, kuchynská linka umývacím drezom, jedna zabudovaná miešacia batéria / drezová/.

V kúpeľni je keramická dlažba, vaňa umývadlo, dve miešacie batérie / vaňová a umývadlová / a odsávač vzduchu , WC.

Vo všetkých izbách bytu a v kuchyni sú parketové podlahy a plechové panelové radiátory.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou a v podlahe.

- Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- Nájomca má právo využívať predmet nájmu len **za účelom bývania**.
- Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):
- Kristína Győrőgová
- Dominik Gunázer,
- Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do troch pracovných dní oznámiť prenajímateľovi na zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
- O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaná zápisnica, ktorej súčasťou je aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi.

Článok IV.

Doba nájmu

- Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 01.12.2025 do 30.11.2026**.**
- Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti opakovaného uzavretia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca musí prenajímateľa o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu požiadať najmenej 60 dní pred ukončením nájmu bytu a to doručením písomnej žiadosti na Obecný úrad v Dunajskom Klátove spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Podmienky v novej zmluve o nájme bytu môžu byt' dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

Článok V.

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- Výška nájomného je stanovená v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 zo dňa 25.10.2024 o regulácii cien nájmu bytov (ďalej ako „Vyhláška MD SR č. 281/2024“) a to na sumu vo výške 212,93 **€/**mesačne. /výška nájmu je 192,67 eur+tvorba fondu opráv je vo výške 20,26 EUR/.
- Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej ako „zálohové platby“):
  - elektrická energia za spoločne užívané priestory 2,00 EUR na osobu mesačne, t.j**. 6,00** EUR,

- vodné a stočné 10,00 EUR na osobu mesačne 3 x 20,00 €, t.j.6**0,00** EUR,
- výška poplatku za odvoz smetí je stanovená v zmysle platného sadzobníka VZN obce vydaného obecným zastupiteľstvom za bežný kalendárny rok,
- za vykurovanie 0 EUR mesačne, vždy do 5.-ho dňa mesiaca poštovou poukážkou,
- správne poplatky, bankové poplatky, poistenie domu a zodpovednosti a iné poplatky vo výške 0,00 EUR.
- Ostatné služby: **8,53 EUR**/mesiac.

Celková výška nájomného a zálohovými platbami za mesiac činí **=287,46 EUR.**

- Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vopred a to vždy do 15-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné spolu so zálohovými platbami hradí, a to na bankový účet prenajímateľa, vedený v banke Prima banka a.s., pobočka Dunajská Streda, **IBAN SK06 5600 0000 0038 6187 0001, variabilný symbol MM/RRRR**.
- Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote pätnásť dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
- Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr. zmena vyhlášky MD SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške šesťmesačného nájomného, a to vo výške **1094,28** €, ktorú nájomca zloží 30 dní pred podpisom zmluvy. Finančnú zábezpeku nájomca zložil pri uzavretí prvej nájomnej zmluvy.
- Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.
- V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v bode 7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s bodom 9. tohto článku, je nájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy prenajímateľa do výšky uvedenej v bode 7. tohto článku a to v lehote pätnásť dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
- Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa bodu 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa bodu 10. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
- Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote desiatich pracovných dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb v zmysle bodu 4. toto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu v zmysle bodu 6. článku VII. tejto zmluvy.
- Ustanovenia bodov 9. a 11. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
- Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
- Nájomca je povinný:
  - užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
  - pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
  - rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
    - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
    - vylúčiť v byte a v bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
    - v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu neskladovať žiadne veci.
  - vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu, do výšky 300.- EUR.
  - odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
  - bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,
  - počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
  - bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu,
  - bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní.
- Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
- Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, prenajímateľovi, správcovi, zamestnancom financujúcej inštitúcie, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
- Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe.
- Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve.

- Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
- Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
- Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.
- Nájomca nesmie na plášť bytového domu a okná pripájať a montovať žiadne zariadenia a prístroje, televízne antény, satelitné súpravy, vonkajšie žalúzie, sušiaky, prístrešky. V prípade, že prenajímateľ zistí porušenie tejto povinnosti môže uplatniť voči nájomcovi zmluvnú pokutu minimálne vo výške spôsobenej škody a vyzvať nájomcu, aby narušený objekt bytového domu dal do pôvodného stavu.

Článok VII.
Skončenie nájmu

- Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
  - písomnou dohodou zmluvných strán,
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
  - písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu
  - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie po dobu viac ako tri mesiace
  - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.
- Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
- Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 € (slovom desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 4. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
- Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobené škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobené škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
- Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
- Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).
- Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z., všeobecne záväznými nariadením obce Dunajský Klátov č. 7/2025 o podmienkach prenajímania obecných nájomných bytov postavených z prostriedkov ŠFRB v obci Dunajský Klátov.
- Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
- Uzavretím tejto zmluvy sa zrušuje nájomný vzťah medzi doterajším prenajímateľom a nájomcom. Záväzky vzniknuté z predchádzajúceho vzťahu nezanikajú.
- Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
- Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.
- Táto zmluva obsahuje dôverné informácie a osobné údaje v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sú povinné nakladať s osobnými údajmi v zmysle ustanovení tohto zákona a použiť ich iba pre účely stanovené touto zmluvou.
- Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto zmluve a na základe tejto zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, štátna príslušnosť. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

V Dunajskom Klátove, dňa 01.12.2025

Prenajímateľ :

_____

Mgr.Mária Csibová-starostka obce

V Dunajskom Klátove, dňa: 01.12.2025

Nájomca:

_____

Richard Gunázer