ZMLUVA O NÁJME BYTU 2026/14

uzavretá podľa zákona č. 443/2010 Zb. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ustanovení § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi

Prenajímateľ : **Obec Dolný Bar, 930 14 Dolný Bar č. 30**
IČO: 00305367 č. účtu : 0018426122/0200
Zastúpená starostom obce : Ing. Oskárom Bereczkom
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Bazsóová Mária**

(ďalej ako „nájomca“)

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN, vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Dunajská Streda, na LV č. **558** ako bytového domu súpisné číslo **213** nachádzajúceho sa na parc. CKN č. **946/10** – zastavané plochy a nádvoria o výmere **494** m^2, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, čo je predmetom nájmu.
2. Nájomný byt sa nachádza v katastrálnom území Dolný Bar obec Dolný Bar, okres Dunajská Streda byt č. **B/III/6.**
3. Predmetný byt pozostáva z nasledovných miestností a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, obývacia izba, spálňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je **47,10** m^2. Spoločné priestory : závetrie, vstup, kočikáreň, chodba, úložný priestor, kotolňa. Príslušenstvo plynová kotolňa, plynový bojler.
4. Zariadenia bytu: v kuchyni sa nachádza elektrický sporák, digestor, kuchynská linka s umývacím dresom, 1 zabudovaná miešacia batéria (dresová). V kúpeľni a WC je keramická dlažba, vaňa, umývadlo, WC, 2 miešacie batérie (vaňová a umývadlová) a odsávač vzduchu. Vo všetkých izbách bytu a v kuchyni sú PVC podlahy a plechové panelové radiátory. Elektrické vedenie v byte je vedené pod omietkou a v podlahe.

Článok II.
Účel nájmu

1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania. Účelom nájmu bude bývanie nájomcu bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok III.
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt opísaný v článku I. tejto zmluvy, vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, ktorú schválilo Obecné zastupiteľstvo v Dolnom Bare, na **1** rok , a to **od 01.01.2026 do 31.12.2026**
2. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania zmluvy.

Článok IV.
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného bola stanovená vo výške **1,49** €/m^2, t.j**. 70,70 €** na mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje zložiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **424.-** €.
3. Výška zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu:
   a. elektrická energia za spoločne užívané priestory **6,00 €**
   b. vodné a stočné **12.-** € /osobu, celkom **12.- €**
   c. výška poplatku za odvoz smetí je stanovená podľa platného sadzobníka VZN obce, vydaného OZ za bežný kalendárny rok
   d. preddavok za plynové kúrenie **73,52** € mesačne
   e. fond údržby a opráv **12,78 €** (**0,5** % **oprávnených nákladov na obstaranie nájomných bytov ročne)**

   Výška poplatkov v bodoch a, b, d, sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov
   Výška poplatkov v bode c sa mení obdobne, ako pre ostatných obyvateľov obce.
4. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume.
5. Celková výška nájomného činí za mesiac **175,00 €.** Nájomné je splatné mesačne vždy do 10. dňa každého mesiaca formou bankového prevodu alebo peňažnej poukážky na účet nájomcu. V prípade nezaplatenia nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovanými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnať raz za rok po doručení ročného zúčtovania spotreby zemného plynu, elektrickej energie a vody za predchádzajúci rok.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcom, ktorý najneskôr do 15 dní uhradí vyúčtovaný nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľ v prípade preplatku.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie najneskôr do podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, v ktorom uvedú najmä:
   a. stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
   b. zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu, vchodu do bytového domu a schránky.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
6. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
7. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, potreba ktorých nebola vyvolaná nájomcami, a ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený:
   a. užívať byt odo dňa odovzdania bytu a nebyť v užívaní bytu rušený nad mieru primeranú pomerom,
   b. užívať okrem bytu aj spoločné priestory bytového domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom,
   c. požadovať od prenajímateľa vrátenie preplatku ročného vyúčtovania nákladov súvisiacich s užívaním bytu, ak nájom trval počas celého roka, ktorého sa vyúčtovanie týka a zároveň nájomca nemá žiadne podlžnosti vyplývajúce z nájmu bytu ani nedochádza k inému porušovaniu zmluvných povinností.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.
3. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu a zachovať pôvodný stav nájomného bytu a jeho vybavenia. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte, najneskôr ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny a to ani na svoje náklady. V prípade investícií do prenajatého bytu nevzniká nájomcovi právo na náhradu vynaložených nákladov a ani právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, pokiaľ s tým prenajímateľ nevysloví výslovný súhlas.
6. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
7. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe ani vo forme podnájmu ani vo forme prijatia ďalších osôb do bytu bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome, správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania, bude spolupracovať na upratovaní spoločných priestorov podľa domového poriadku a nebude rušiť v užívaní bytov nad mieru primeranú pomerom ostatných nájomníkov v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a podobne. Nájomca je povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 OZ).
9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov
10. Vady a poškodenia, ktoré nájomca spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni bez zbytočného odkladu a navráti do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť prenajímateľ a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov a prác.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od zistenia vznik škôd v byte oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv nad rámec drobných opráv a udržiavacích prác a iné skutočnosti týkajúce sa bytu, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
12. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok. V opačnom prípade má

prenajímateľ právo okamžite vypovedať nájom bytu a požadovať vypratanie bytu. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj nemožnosť nakontaktovať sa na nájomcu za účelom dojednania termínu vstupu.

13. Nájomca je povinný okrem nájomného bude riadne a včas platiť úhrady súvisiace s užívaním bytu ZSE, RTVS a poplatok za odvoz komunálneho odpadu, ďalej uhradiť nedoplatok ročného vyúčtovania nákladov súvisiacich s užívaním bytu, a to do 10 dní odo dňa jeho obdržania. V prípade ak v byte nájomca nebýval počas celého roka, ktorého sa vyúčtovanie týka, uhradí v tejto lehote časť nedoplatku zodpovedajúcu, v pomere k celému roku, času, počas ktorého trval nájom alebo nájomca v byte býval.
14. Nájomca je povinný poistiť byt proti možným škodám (minimálne v rozsahu škôd spôsobených požiarom, skratom v elektrickom vedení, vodou, bleskom a proti lúpeži).

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami s presným uvedením dňa zániku nájmu. Ukončenie nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu zo strany nájomcu, nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi 3 mesiace pred jeho ukončením. Okamžité odstúpenie od zmluvy jednou zo zmluvných strán je možné len pre podstatné porušenie zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak:
    a. nájomca je v omeškaní s troma alebo viacerými splátkami nájomného alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,
    b. nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
    c. nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
    d. nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
5. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 OZ a z dôvodu porušenia ďalších povinností uvedených v článku VII. tejto zmluvy. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Za doručenie výpovede sa považuje aj vrátenie nedoručenej zásielky nájomcovi na adresu prenajímaného bytu. Výpoveď je v takomto prípade doručená dňom uloženia zásielky na pošte aj keď sa nájomca o výpovedi nedozvie.
6. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 3 dní odo dňa zániku nájmu kľúče od bytu, vchodu do bytového domu a schránky a odovzdať mu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, inak vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutých škôd, ktoré môže prenajímateľ uhradiť zo zloženej zábezpeky.
7. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť finančnú zábezpeku najneskôr do 30 dní odo dňa skončenia nájmu po vyrovnaní všetkých záväzkov nájomcom, vyplývajúcich z nájmu.
8. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu nemá právo na zabezpečenie žiadnej bytovej náhrady a v prípade nevypratania bytu po skončení nájmu bude znášať všetky náklady súvisiace s núteným exekučným vypratáním bytu.

Článok VIII.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Zoznam rodinných príslušníkov, ktorí budú bývať s nájomcom v spoločnej domácnosti je nasledovný: **nie sú**

Článok IX.
Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri prebratí predmetu nájmu do užívania zaplatí prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške **424.- €.**
2. Zábezpeku môže použiť prenajímateľ výlučne na účel uvedený v tejto zmluve a na :
   a. vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a neuhradil ich po výzve prenajímateľa nájomca dobrovoľne v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy alebo
   b. na zaplatenie dlžného nájomného resp. nedoplatku za ročné vyúčtovanie nákladov súvisiacich s užívaním bytu za čas trvania nájmu, ak nedôjde k úhrade zo strany nájomcu. Pri súbehu viacerých nárokov sa ako prednostné uhrádzajú dlžné nájomné, potom vzniknuté škody a následne ďalšie nároky.
3. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky, keď nájomca vypratal byt a usporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájmom. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie zábezpeky počas trvania nájmu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi v ich platnom znení.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli na znak čoho ju podpisujú.

V Dolnom Bare dňa 30.12.2025

Prenajímateľ:	Nájomca:
.....	.....
Ing. Oskár Bereczk starosta obce	Mária Bazsóová