

**Zmluva o nájme bytu
č. 46/2025**

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.
o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

**Čl. 1
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: mesto Sered'

štatutárny orgán: Ing. Ondrej Kurbel, primátor mesta
sídlo: Námestie republiky 1176/10, 926 01 Sered'
IČO: 00306169
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu : 5017058674/0900
IBAN: SK79 0900 0000 0050 1705 8674
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno, priezvisko: **Marek Čulaga**
Dátum narodenia:
trvalé bydlisko: Vonkajší rad 762/1, Sered'
(ďalej ako „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“):

**Čl. 2
Predmet nájmu**

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súpisné číslo **4472** postaveného na parcele číslo: **733/20** v k. ú. Sered' (ďalej len „bytový dom“) zapísaného Okresným úradom Galanta, katastrálnym odborom na LV č. **591**.
- 2.2 Predmetom tejto Zmluvy je záväzok prenájomcu prenechať nájomcovi za nájomné do užívania byt špecifikovaný v bode 2.3 tohto článku Zmluvy nachádzajúci sa v bytovom dome a záväzok nájomcu uhrádzať prenájomcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním tohto bytu podľa čl. 5 tejto Zmluvy, a to všetko za podmienok stanovených v tejto Zmluve.
- 2.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľnosť – **1 izbový byt, číslo: 104** určený na účely nájomného bývania a nachádzajúci sa v Seredi na **Dolnomajerskej ul. na prízemí** bytového domu určeného na nájomné bývanie, súpisné číslo: **4472**, orient. číslo: **23C** (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- 2.4 Prenajímaný byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 33,25 m².

- 2.5 Rozsah vybavenia a zariadenia bytu a opis príslušenstva bytu je uvedený v zápise o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy (príloha č. 1).
- 2.6 Nájomca sa so stavom bytu oboznámil na základe obhliadky v deň podpisu tejto zmluvy.
- 2.7 Správu bytového domu vykonáva obchodná spoločnosť Naša domová správa, s. r. o., so sídlom Legionárska 1127, 926 01 Sereď (ďalej len „správca“) na základe Zmluvy o výkone správy č. 529/2016 z 28.06.2016 v znení Dodatku č. 1 (centrálne č. 606/2017) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 30.06.2017, Dodatku č. 2 (centrálne č. 311/2019) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 21.05.2019, Dodatku č. 3 (centrálne č. 883/2021) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 15.11.2021, Dodatku č. 4 (centrálne č. 1243/2022) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 08.12.2022, Dodatku č.5 (centrálne č. 179/2023) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 14.02.2023 a Dodatku č.6 (centrálne č. 791/2024) k Zmluve o výkone správy č. 529/2016 uzatvorenej dňa 28.06.2016 z 14.10.2024.

Čl. 3

Doba nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že byt uvedený v čl. 2 bod 2.3 a 2.4 Zmluvy sa prenajíma na **dobu určitú od 01.03.2025 do 29.02.2028**, s možnosťou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Zmluve a vo všeobecne záväznom nariadení mesta Sereď č. 3/2019 z 11.04.2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď v znení všeobecne záväzného nariadenia mesta Sereď č. 3/2022 zo 16.06.2022, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Sereď č. 3/2019 z 11.04.2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď (ďalej len „VZN“).
- 3.2 Nájomná zmluva sa uzatvára za podmienky trvania pracovného pomeru nájomcu ako zamestnanca Mesta Sereď, nakoľko byt je nájomcovi prenajatý v zmysle § 11 ods. 2) písm. a) všeobecne záväzného nariadenia mesta Sereď č. 3/2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď v znení všeobecne záväzného nariadenia mesta Sereď č. 3/2022, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzného nariadenia mesta Sereď č. 3/2019 o poskytovaní nájomného bývania v bytoch vo vlastníctve mesta Sereď (ďalej len „VZN“). V prípade skončenia pracovného pomeru s mestom Sereď, je nájomca povinný najneskôr do 30 dní po jeho skončení túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi a byt prenajímateľovi odovzdať.
- 3.3 Nájomca môže opakovane uzavrieť nájomnú zmluvu na predmetný byt len v prípade, že splňa podmienku vyplývajúcu z bodu 3.2 tohto článku Zmluvy a súčasne v predchádzajúcom období nájomca a/alebo osoby oprávnené užívať byt neporušovali Domový poriadok, a ak nájomca splní podmienky vyplývajúce zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a za súčasného splnenia podmienok vyplývajúcich z VZN.
- 3.4 O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

- 3.5 Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy, doručiť prenajímateľovi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených VZN.

Čl. 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.2 Práva a povinnosti zmluvných strán, ku ktorých plneniu sa zmluvné strany bez výhrad zaväzujú, upravujú ustanovenia § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), ako aj VZN.
- 4.3 Nájomca bytu je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy Slovenskej republiky, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 4.4 Nájomca je povinný udržiavať byt tak, aby nedošlo k poškodeniu stavu bytu a jeho vybavenia. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.5 Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie prenajímateľa na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu oprávneným zamestnancom prenajímateľa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a zástupcom správcu bytov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu na účel vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z bytu, ktorý užíva, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt; ak nájomca neumožní na požiadanie prenajímateľa vstup do bytu, zodpovedá v plnom rozsahu za škody vzniknuté prenajímateľovi takýmto konaním.
- 4.6 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne len na bývanie.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať byt ani jeho časť do podnájmu inému.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v sume 79,80 € (slovom: sedemdesiatdeväť a 80/100 Eur) a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v sume 58,20 € (slovom: päťdesiatosem a 20/100 Eur).
- 5.2 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka tepla na vykurovanie, teplo na ohrev teplej vody, vodné, stočné,

osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, zrážková voda a TKO odvoz.

5.3 Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, spolu vo výške 138,00 € (slovom: stotridsaťosem Eur) nájomca zaplatí za príslušný kalendárny mesiac vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v prospech správcu na účet č. SK57 1111 0000 0012 8796 1013 pod variabilným symbolom 4472110400, alebo v hotovosti do pokladne správcu

5.4 Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za príslušný kalendárny rok do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

5.5 Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania podľa pokynov uvedených na doručenom vyúčtovaní. . Prípadný preplatok bude nájomcovi vrátený v zmysle pokynov správcu bytov uvedených vo vyúčtovaní.

5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť (zvýšiť alebo znížiť) nájomné a/alebo výšku zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v prípade, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov (napr. zmena výšky nájomného určená v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sered' alebo všeobecne záväzným nariadením mesta Sered' a pod.), prípadne cenových predpisov, alebo v závislosti od spotreby plnení spojených s užívaním bytu v predchádzajúcom období. Jednostranná úprava nájomného a/alebo výšky zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu nebude upravovaná dodatkami k Zmluve, s čím zmluvné strany výslovne súhlasia. Takúto úpravu podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ bezodkladne písomne oznámi nájomcovi. Rozdiel v úhrade nájomného a/alebo zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ktorý vznikne z titulu ich zvýšenia, je nájomca povinný uhradiť do 30 dní po doručení písomného oznámenia.

5.7 Ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % za každý aj začatý deň omeškania. Tento poplatok z omeškania bude nájomcovi vyrubený správcom v rámci zúčtovania podľa bodu 5.4 tejto zmluvy a následne bude prevedený do fondu prevádzky, údržby a opráv prináležiacemu k bytovému domu, ktorého vlastníkom je prenajímateľ.

Čl. 6

Finančná zábezpeka

6.1 Zmluvné strany sa v súlade s § 13 ods. 2 VZN dohodli, že nájomca poskytne prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 3-násobku (slovom trojnásobku) sumy určenej podľa čl. 5 bod 5.3 tejto Zmluvy, ktorá predstavuje v súhrne čiastku **414,00 €** (slovom štyristoštrnásť Eur).

6.2 Finančná zábezpeka v čiastke 414,00 € slovom: (štyristoštrnásť eur) bola zložená nájomcom na účet prenajímateľa pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca preukáže prenajímateľovi, že bolo riadne vložená na bankový účet prenajímateľa číslo účtu:

5017058674/0900 IBAN: SK79 0900 0000 0050 1705 8674 bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

- 6.3 Finančná zábezpeka je určená na zabezpečenie neuhradeného nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu alebo na odstránenie škôd spôsobených nájomcom alebo osobami oprávnenými užívať nájomný byt .
- 6.4 Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomcovi uhradená finančná zábezpeka nevracia, ale použije sa ako finančná zábezpeka pre novú nájomnú zmluvu.
- 6.5 Po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky do 15 dní odo dňa odovzdania bytu. Nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na úrok plynúci z uloženia finančnej zábezpeky.
- 6.6 Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky bude predstavovať rozdiel medzi celkovou sumou finančnej zábezpeky určenou podľa bodu 6.1 tohto článku zmluvy a prípadnými platbami realizovanými v zmysle bodu 6.3 a 6.9 tohto článku zmluvy.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť finančnú zábezpeku v prípade ak dôjde k úprave nájomného a/alebo zvýšeniu výšky zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu dohodnutého v bode 5.6 Zmluvy. Zvýšenie finančnej zábezpeky nebude upravované dodatkami k Zmluve. Toto zvýšenie podľa predchádzajúcej vety prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi. Rozdiel v úhrade finančnej zábezpeky, ktorý vznikne z titulu zvýšenia je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení písomného oznámenia.
- 6.8 Finančná zábezpeka za užívanie bytu je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte mesta Sereď a môže byť použitá na:
- a) vyrovnanie nájomných záväzkov a pohľadávok,
 - b) úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním bytu. Túto úhradu je možné realizovať preúčtovaním a uhradením platieb z finančnej zábezpeky nájomcu. Ak prenajímateľ vykoná úhradu dlžných platieb, táto úhrada sa zúčtuje na doplnenie zábezpeky do výšky určenej výšky v § 13 ods. 2) VZN. Prenajímateľ doplní finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku, ak sa z nej čerpalo po vyrovnaní záväzkov zo strany nájomcu. O tejto skutočnosti bude prenajímateľ bezodkladne písomne informovať nájomcu, vrátane účelu použitia finančných prostriedkov z finančnej zábezpeky,
 - c) úhradu nákladov spojených s vypratáním bytu v zmysle čl. 7 bod 7.4 tejto Zmluvy.
- 6.9 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca zanechá záväzky voči dodávateľovi/dodávateľom plnení spojených s užívaním bytu, ktoré by mali zabrániť riadnemu užívaniu bytu ďalším nájomcom (napr. z titulu neobnovenia dodávky elektrickej energie, plynu a atď.), môže prenajímateľ použiť finančné prostriedky z finančnej zábezpeky na uhradenie nedoplatkov, resp. poplatkov súvisiacich s obnovou ich dodávky v prípade vrátenia bytu.

Čl. 7

Zánik nájmu bytu a povinnosti pri zániku nájmu bytu

7.1 Nájom bytu zaniká :

- a) uplynutím doby nájmu bytu uvedenej v čl. 3 bod 3.1 Zmluvy,

- b) vzájomnou písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- c) 30. dňom po dni skočenia pracovného pomeru nájomcu, ako zamestnanca mesta Sereď,
- d) písomnou výpoveďou nájomcu, a to i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je v tomto prípade jeden kalendárny mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi,
- e) písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:
 - 1. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia spojené v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inej osobe do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - 2. nájomca alebo osoba, ktorá s nájomcom býva, napriek písomnej výzve prenajímateľa 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
 - 3. nájomca alebo osoba, ktorá s nájomcom býva, využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - 4. nájomca nespĺňa alebo prestal spĺňať podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. alebo podmienky ustanovené vo VZN,
 - 5. príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

7.2 Výpovedná lehota v prípadoch uvedených v odseku 7.1 písm. d) tohto článku Zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

7.3 Najneskôr v deň skončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomcu prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil.

7.4 V prípade, že nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt prenajímateľovi neodovzdá, zabezpečí prenajímateľ vypratanie bytu na náklady nájomcu.

7.5 Pri zániku nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi nevzniká právo na poskytnutie bytovej náhrady.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

8.1 Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.

8.2 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Vzťahy touto Zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a VZN.

8.3 Zmluva sa vyhotovuje v troch (3) rovnopisoch, pričom dve (2) vyhotovenia ostávajú prenajímateľovi a jedno (1) vyhotovenie obdrží nájomca.

8.4 Zmluva je platná dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

8.5 Zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o slobode informácií) v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou, z ktorého titulu bude po nadobudnutí platnosti zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vednom Úradom vlády Slovenskej republiky.

8.6 Zmluvné strany sa v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.03.2025.

8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Seredi, dňa:

V Seredi, dňa:

.....
Marek Čulaga
nájomca

.....
Ing. Ondrej Kurbel
primátor mesta
za prenajímateľa

Zápis o odovzdaní – prevzatí bytu

Meno	Marek Čulaga
Adresa	Dolnomajerská 4472/23C, 926 01 Sered'
Poschodie, číslo bytu	prízemie, č. 104

Časti bytu – opis:-byt pozostáva z:

1 izba
1 kuchyňa
1 chodby
0 balkón/loggia

-príslušenstvo – opis

Linka - farba	drevo
Sporák – značka	Amica
Digestor – značka	Amica
Vaňa, resp. sprchový kút	1
Umývadlo	1
Vodovodné batérie	3
WC	1
Pivnica, rozmery	0
Poštová schránka	1
Podlahy	pvc
Radiátory	3
Pomerové rozdeľovače tepla	3
Vodomery	TÚV+SV
Elektromer	1
Plynomer	0

Kľúče vchod..... byt..... domová vybavenosť.....schránka.....

Nájomca bytu je povinný užívať byt v zmysle zásad hospodárnosti. Nesmie poškodzovať byt a jeho vyššie uvedené príslušenstvo. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný nájomca hradiť z vlastných prostriedkov v zmysle § 5 až § 9 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Po ukončení nájmu bytu je nájomca povinný byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi, resp. poverenému zástupcovi /správcovi/ v stave, ktorý zodpovedá dobe užívania bytu. Prípadné opravy spojené s odovzdaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi.

V Seredi, dňa:

V Seredi, dňa:

Odovzdávajúci: Mgr. Jana Vadovičová
(za prenajímateľa)

Preberajúci: Marek Čulaga
nájomca