ZM 339/2026

Nájomná zmluva
č. 404/206/15
na opakovaný nájom č. 7

uzatvorená podľa § 685 a násl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

medzi:

Prenajímateľom: **Mesto Sládkovičovo, IČO: 00306177**
zastúpeným: **Ing. Gáborom Krommerom, primátorom mesta**
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **Adriana Skukáleková, nar.**
trvale bytom Z. Kodálya 1434/34, 925 21 Sládkovičovo
(ďalej len „nájomca”)

I.
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je byt č. 15, I. kategórie, nachádzajúci sa na 3. poschodí domovej nehnuteľnosti v Sládkovičove na Fučíkovej ulici, bytový dom s. č. 404, orientačné č.: 206, parc. č. 2945, celková plocha bytu 76,61 m^2, zapísaný v katastri nehnuteľností OÚ Galanta, Katastrálny odbor, LV č. 1705, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z 3 obytných miestností o ploche 45,70 m^2 a kuchyne o ploche 9,84 m^2 a príslušenstva bytu, a to predsiene o ploche 12,00 m^2, kúpeľne o ploche 4,60 m^2, WC o ploche 1,85 m^2, komory o ploche 2,62 m^2 a balkónu o ploche 6,00 m^2.
3. Byt je vybavený kuchynskou linkou, sporákom a sanitárnym zariadením. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnuteľným zariadením.
   Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností sú uvedené v Technickom pasporte bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil ich podpísaním. Technický pasport bytu zostáva uložený u prenajímateľa. Domová nehnuteľnosť, v ktorej sa predmetný byt nachádza, je vlastníctvom prenajímateľa.
4. V čase podpísania tejto zmluvy je splnená podmienka podľa osobitného zákona a podľa VZN Mesta Sládkovičovo č. 80/2012 v znení neskorších dodatkov.
5. Výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza, zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom Technických služieb, príspevková organizácia Sládkovičovo (ďalej v texte len „správca”).
6. Nájomca je povinný uzatvoriť Zmluvu na výkon správy a údržby domovej nehnuteľnosti so správcom najneskôr nasledujúcim pracovným dňom od podpísania tejto zmluvy.

II.
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako bytové môže tento byt užívať len so súhlasom prenajímateľa, ktorý musí byť udelený písomne.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti (zoznam osôb uvedený v prílohe č. 2), majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, a to spoločné chodby, schodištia, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

III.
Vznik, doba a zánik nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi a nájomca tento byt s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov podľa zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len "zákon" vo všetkých tvaroch) a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Sládkovičovo číslo: 80/2012 (ďalej len nariadenie mesta). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie mesta pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia.
3. Zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 01.11.2026 do 31.10.2027.**
4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienok dodržania zákona, nariadenia mesta a nájomnej zmluvy, inak má prenajímateľ právo opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy odmietnuť.
5. Pre zánik nájmu platia ustanovenia § 710-711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.
6. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok jej vypovedanie zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka sa považuje najmä
   - ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
   - ak nájomca nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
   - ak nájomca bude opakovane obmedzovať výkon užívacích práv ostatných nájomcov v dome,
   - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, opakovane spôsobia škody v dome alebo v byte nad rámec bežného opotrebenia,
   - ak nájomca vykoná stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa alebo správcu,
   - ak nájomca poruší ustanovenia Správcovskej zmluvy.
7. V prípade, ak nájomca neužíva predmetný byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocujem poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a služby spojené s užívaním bytu, má voči mestu nedoplatky) a/alebo odmietne sprístupniť byt vlastníkovi alebo ním poverenej osobe za účelom vykonania kontroly stavu bytu nájomca nemá nárok na opakované uzatvorenie zmluvy.

IV.
Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť je oprávnený užívať byt s jeho príslušenstvom a zariadením ako i spoločné priestory a zariadenia domu a zaväzuje sa dodržať domový poriadok, ktorý tvorí neoddeliteľnú časť tejto zmluvy, ako aj:

a) Umožniť prenajímateľovi ako aj zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do bytu za účelom jeho ohliadky, technických kontrol.
b) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu, podľa VZN č. 80/2012 čl. 11 bod 4.
c) Akékoľvek zmeny na prenajatom byte vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa ďalšie osoby môžu s nájomcom užívať byt len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou, ak ďalšou osobou sú osoby uvedené § 706 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ ide o tieto, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi a správcovi najneskôr do 30 dní od dňa jej vzniku a priloží príslušný overený doklad (rodný list, sobášny list, rozsudok a pod.) Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný písomne oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi a správcovi v lehote 30 dní od jej vzniku a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný doklad (úmrtný list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.).
d) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmetný byt do podnájmu a umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám, ako tým ktoré sú uvedené v tejto zmluve, s výnimkou užívania predmetu nájmu maloletým dieťaťom nájomcu alebo spoločných užívateľov – v tomto prípade je však nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti **do 30 dní** od jej vzniku. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v predmete nájmu **do 30 dní** od jej vzniku. Do dňa, kedy nebude písomne oznámené zníženie počtu bývajúcich osôb na predmete nájmu prenajímateľovi bude na účely výpočtu skutočnej výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytu rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.
e) Zdržať sa chovu psov, mačiek a iných domácich zvierat v byte a bytovom dome.
f) Dodržiavať všetky povinnosti dané nariadením mesta a to najmä:
   - neprihlásiť inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
   - prenajatý byt nevymeniť a ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
   - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi,
   - uhradiť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí pri preberaní bytu,
   - hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a to bez zbytočného odkladu od zistenia nutnosti a umožniť prenajímateľovi ich riadne vykonanie,
   - pri výkone svojich práv v bytovom dome dbať na vytvorenie prostredia zabezpečujúceho výkon práv všetkých nájomcov,
   - udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch.

g) Nájomca sa zaväzuje, že pred odovzdaním bytu prenajímateľovi odstráni na vlastné náklady akékoľvek zásahy vykonané v stenách. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu.
h) V prípade ukončenia nájmu bytu sa nájomca zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať predmetný byt (vrátane príslušenstva) prenajímateľovi vyprataný, hygienicky vybielený a v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu, v akom ho prevzal nájomca, s prihliadnutím

na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do stavu spôsobilého k riadnemu užívaniu, v akom ho nájomca prevzal.

i) V prípade, ak nájomca vykonal zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu vec uviesť do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak uvedenie do pôvodného stavu nie je možné, nájomca nemá právo na vydanie obohatenia tvoreného zhodnotením predmetu nájmu takýmito úpravami.

j) V prípade, ak prenajímateľ udelil nájomcovi súhlas s vykonaním úprav a medzi zmluvnými stranami nebude písomne dohodnuté inak, nájomca nemá počas doby trvania nájmu ani pri ukončení zmluvy nárok na úhradu nákladov na vykonanie týchto zmien, ani na úhradu protihodnoty toho o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota predmetu nájmu.

k) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.

l) Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu. Na základe predchádzajúceho oznámenia je nájomca povinný prenajímateľovi umožniť vykonanie kontroly podľa tohto ustanovenia. V prípade neumožnenia vykonania kontroly zo strany nájomcu, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu.

m) Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať a uhrádzať drobné opravy v prenajatých priestoroch, ako aj vykonávať bežnú údržbu, ktorá súvisí s obvyklým užívaním predmetu nájmu. Za drobné opravy sa považujú najmä (nie však výlučne) opravy v hodnote do 100 EUR, vrátane materiálu a montáže:
   - výmena žiaroviek, poistiek, batérií v diaľkových ovládačoch,
   - údržba, oprava a výmena vodovodných batérií, sprchových hlavíc, WC splachovačov,
   - čistenie sifónov a odtokov,
   - výmena kľučiek, zámkov, tesnení okien a dverí,
   - natieranie a drobné opravy náterov stien, okien a dverí,
   - údržba spotrebičov, ktoré sú súčasťou vybavenia priestoru (napr. čistenie filtrov digestora).

V.
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a Uznesenia č. 546/MZ-2026 mesta Sládkovičovo zo dňa 25.06.2026 a činí **264,35 €** mesačne, z ktorého vlastník tvorí fond prevádzky, údržby a opráv vo výške príspevku **82,24 €** mesačne.
   Spolu s nájomným je nájomca povinný uhrádzať aj preddavkové platby na plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vo výške **100 €** mesačne. Na úhradu nákladov spojených so správou domu a prevádzkou spoločných priestorov (fond prevádzky) zaplatí nájomca prenajímateľovi prostredníctvom správcu sumu **5 €** mesačne, čo spolu činí **105 €** mesačne. Spôsob výpočtu preddavkových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je uvedený vo Výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 nájomnej zmluvy.
   Pokiaľ o to nájomca požiada, je prenajímateľ povinný predložiť mu k nahliadnutiu všetky podklady, z ktorých sa vychádzalo pri kalkuláciách a výpočtoch platieb a vyhotoviť z nich kópie na náklady nájomcu.

2. Nájomca je povinný nájomné zaplatiť vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, číslo účtu IBAN:
   SK40 0200 0000 0000 1802 8132, vedeného vo VÚB a. s. Galanta.
   Úhradu za služby s nájmom spojené (podľa bodu č.1) je povinný platiť mesačne na účet správcu, číslo účtu IBAN: *SK09 7500 0000 0040 3250 6194*, vedeného v ČSOB a. s. Galanta do 15. dňa príslušného mesiaca.
3. Pre prípad omeškania sa nájomcu s platbami podľa bodu 2. tohto článku je povinný uhradiť s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania, 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83,- € za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu skutočnú cenu za jednotlivé plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu. Skutočnú výšku cien týchto plnení a nájomcom uhradených preddavkových platieb na tieto plnenia zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka. Rozúčtovanie ceny jednotlivých plnení (služieb) prenajímateľ prostredníctvom správcu vykoná podľa skutočne vynaložených nákladov.
5. Ak bude skutočná cena jednotlivých služieb poskytovaných s užívaním bytu vyššia, ako nájomcom uhradené preddavkové platby na tieto služby za príslušný kalendárny rok, bude nájomca povinný rozdiel – nedoplatok uhradiť prenajímateľovi prostredníctvom správcu v lehote 30 dní odo dňa jeho splatnosti. V opačnom prípade, t. j. ak skutočná cena jednotlivých služieb poskytovaných s užívaním bytu bude nižšia, ako nájomcom uhradené preddavkové platby na tieto služby za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ prostredníctvom správcu povinný rozdiel – preplatok, nájomcovi vrátiť najneskôr do 30 dní odo dňa jeho splatnosti. Ak by nájomca dlhoval prenajímateľovi splatné nájomné, prípadne splatné nedoplatky z vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu za predchádzajúce obdobie, má prenajímateľ prostredníctvom správcu právo preplatok zadržať a kompenzovať uspokojenie svojej splatnej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi.
6. Na zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu finančnú záruku zaplatenú nájomcom vo výške **728,44 €**, na účet prenajímateľa, číslo účtu IBAN: *SK20 0200 0000 0039 2424 5458*, vedeného vo VÚB a. s. Galanta, prenajímateľ naďalej zadrží ako zábezpeku na prípadné škody spôsobené v prenajatom byte. V prípade dodržania práv a povinností nájomníka prenajímateľ vráti finančnú záruku vo výške **728,44 €** v čase ukončenia tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ prostredníctvom správcu môže aj v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb na jednotlivé služby spojené s užívaním bytu, ak na to bude dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo rozhodnutí cenových orgánov, prípadne z ďalších dôvodov, napr. zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby a pod..
8. Nájomca je povinný udržiavať ním užívaný byt v riadnom technickom a funkčnom stave, vrátane konštrukčných prvkov za dverami bytu na svoje náklady.
9. Nájomca je povinný v rámci nájomného prispievať zálohovými platbami na údržbu spoločných a nebytových priestorov domu vrátane základnej technickej vybavenosti (fond údržby a opráv).
10. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa, je to dôvod na okamžitú výpoveď nájomnej zmluvy.
11. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť ihneď po ich vzniku a zistení všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na nájomné a na užívanie toho bytového domu, v ktorom byt má.
12. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak mu bol byt odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie, alebo sa stal nespôsobilým po dobu svojho užívania, bez zavinenia nájomcu.

13. Nájom bytu zanikne uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, pred uplynutím tohto času písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
14. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, mimo vzniknutých skutočných nákladov, ktoré sa v rámci nájomného rozúčtovávajú, ak pre vady bytu, ktoré nespôsobil, nemohol byt užívať dohodnutým spôsobom. Ak nájomca môže užívať byt z dôvodov uvedených v prvej vete tohto odseku iba obmedzene, má nárok na primeranú zľavu z nájomného, mimo vzniknutých skutočných nákladov, ktoré sa v rámci nájomného rozúčtovávajú. Nájomca je povinný túto skutočnosť ihneď po zistení písomne oznámiť prenajímateľovi.
15. Nájomca berie na vedomie, že náklady spojené so zapojením/odpojením energií a so spotrebovanou elektrinou/plynom v byte hradí nájomca priamo dodávateľovi, s ktorým uzatvorí/uzatvoril zmluvu o dodávke energií, pričom nájomca sa zaväzuje ukončiť odber energií najneskôr ku dňu ukončenia nájmu a poskytnúť prenajímateľovi potrebné údaje pre ďalšie zapojenie energií na predmetnom byte.
16. Nájomca pri podpise zmluvy dáva písomné splnomocnenie pre primátora mesta (príloha č. 4, príloha „Splnomocnenie“ zostáva uložená u prenajímateľa) na vykonanie všetkých právnych úkonov spojených s odhlásením, prepisom energií (elektrina, plyn), internetových a televíznych služieb.

VI.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný z prostriedkov nájomníkov udržiavať bytový dom v stave primeranom k jeho určeniu a povahe jeho užívania, zabezpečiť technické a preventívne prehliadky domu určené osobitnými predpismi a zabezpečiť opatrenia na odstránenie iných nedostatkov, ktoré z týchto prehliadok vyplynú.
2. Prenajímateľ je povinný vykonať potrebné opatrenia, ktoré majú vplyv na zníženie nákladov spojených s užívaním bytového domu a na služby spojené s užívaním bytov.
3. Prenajímateľ môže zmeniť výšku zálohového nájomného a zmeniť výšku príspevku do fondu prevádzky a do fondu údržby a vždy k 1. aprílu bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa prechádzajúceho ustanovenia, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
5. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ bytu záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sú v prenajatom byte a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.
6. Pri nedodržaní lehoty na zálohové platenie nájomného podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ právo na vymáhanie dlžnej čiastky (v porovnaní s oznámenou výškou platiť sa majúcich záloh) i s poplatkom z omeškania.
7. Vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy.
8. Prenajímateľ je povinný o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

VII.
Prechodné záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom bytu ustanovenia § 685 – 720 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva bola vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden a jeden rovnopis dostane správca.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Príloha č. 1 - Technický pasport bytu
Príloha č. 2 - Výpočtový list
Príloha č. 3 - Domový poriadok
Príloha č. 4 - Splnomocnenie

V Sládkovičove, dňa 27.10.2026

Prenajímateľ:

Ing. Gábor Krommer
primátor mesta
S l á d k o v i č o v o

Nájomca:

Adriana Skukáleková
Z. Kodálya 1434/34
925 21 Sládkovičovo