

## Nájomná zmluva

podľa § 685 Občianskeho zákonníka, ako aj § 12, ods. 4 zákona č. 134/2013, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

---

### Článok I.

#### Zmluvné strany

##### 1) P r e n a j í m a t e ľ:

**Obchodné meno:** Obec Veselé  
**Štatutárny zástupca:** Viera Šipková, starostka  
**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a. s. Piešťany  
**IBAN:** SK07 5600 0000 0010 0388 4002  
**IČO:** 00313165  
**DIČ:** 2020531029  
**e-mail:** starostka@vesele.sk

(ďalej ako „prenajímateľ“)

##### 2) N á j o m c a:

**Meno a priezvisko:** Branislav Šoka,  
Katarína Šoková,

(ďalej ako „nájomca“)

uzatvorili túto nájomnú zmluvu:

## **Článok II.**

### **Preambula**

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia obce Veselé č. 8/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov.

## **Článok III.**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku IV.) tejto zmluvy nájomcom.
2. Prenajímateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu).
3. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.
4. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v technickom pasporte pre výpočet nájomného a služieb.

## **Článok IV.**

### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- 3 izbového bytu č. 4 vedenom na mene prenajímateľa v celosti nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Veselé, v bytovom dome súpisné číslo 446 na parc. č. 274/5 vo Veselom.
  - spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu vo Veselom.
2. Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 4 nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Veselé, v bytovom dome súpisné číslo 446, celková plocha bytu 69,84 m<sup>2</sup>, zapísaný v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
  3. Predmetný byt pozostáva z obývacej izby o ploche 21,69 m<sup>2</sup>, izby o ploche 11,37 m<sup>2</sup>, spálne o ploche 13,04 m<sup>2</sup>, predsiene o ploche 8,77 m<sup>2</sup>, WC o ploche 1,65 m<sup>2</sup>, kúpeľne o ploche 5,07 m<sup>2</sup>, komory o ploche 2,25 m<sup>2</sup>, kuchyne o ploche 6,00 m<sup>2</sup>. K bytu patrí balkón o ploche 5,32 m<sup>2</sup> a 3,61 m<sup>2</sup> a skladový priestor o ploche 2,52 m<sup>2</sup>.
  4. K bytu neodmysliteľne patrí: plynový kotol ústredného kúrenia s ohrievačom teplej vody, kuchynská linka s kombinovaným sporákom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

## **Článok V.**

### **Vznik a doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku III a v článku IV tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytom všeobecne záväzným nariadením obce Veselé č. 8/2013 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len „nariadenie obce“). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká **1. 12. 2022**.
4. Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú, ktorá končí dňa **30. 11. 2025**.

5. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú do 30. 11. 2025. V súlade s § 5 ods. 1 nariadenia obce sa nájom po uplynutí dohodnutej doby na základe dohody zmluvných strán predlžuje vždy najviac o ďalšie 3 roky, ak obecné zastupiteľstvo obce nerozhodne inak. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenájomca informuje nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
8. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (technický pasport bytu).

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **1. Prenajímateľ sa zaväzuje:**

- a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady,
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- c) po predchádzajúcom oznámení nájomníkovi, na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere, umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

#### **2. Nájomca sa zaväzuje:**

- a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať a pravidelne udržiavať v čistote,

- b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu,
- c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu,
- d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
- e) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa,
- f) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie,
- g) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájmomnom bytovom dome,
- h) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- i) nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- j) Po predchádzajúcom oznámení prenajímateľa bytu, na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere, umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- k) Podpisom nájomnej zmluvy nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

### **3. Ďalšie povinnosti nájomcu:**

- a) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce,
- b) neprihlásiť na trvalý ani prechodný pobyt v prenajatom byte inú osobu ako seba, svojho manžela (manželku), druhu (družku), rodičov a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,

- c) nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
- d) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- e) prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby,
- f) na svoje náklady odstráni všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu,
- g) o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajíateľa povinný písomne požiadať najneskôr tri mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

#### **Článok VII.**

##### **Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 135,00 € mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a okrem nájomného je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 23,17 € mesačne a povinnú poistku vo výške 1,53 € mesačne.
2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku 810,00 € ako finančnú zábezpeku, ktorá bude odpočítateľnou položkou z nájmu. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške a to do 30 dní od skončenia nájmu. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej zníženej finančnej zábezpeky o sumy,

- ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv a povinnú poistku je splatné do 10. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
  4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie JTS priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
  5. Vodné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 2 € mesačne na osobu a to do 10. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
  6. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 1 € mesačne na rodinu ( 1 byt ) a to do 10. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
  7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 30 dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
  8. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

## **Článok VIII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

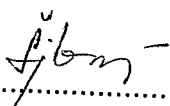
3. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
4. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c/ až g/ zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

#### Článok IX.

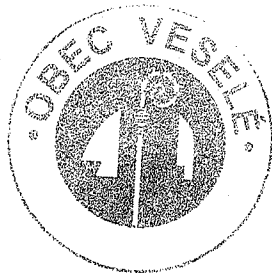
#### Spoločné a záverečné ustanovenia

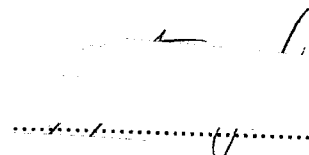
1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veselom, dňa 31. 10. 2022



Prenajímateľ





Nájomca

Príloha

## TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Nájomca: Branislav Šoka,  
Šoková,

Katarína

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájmu:  
Branislav Šoka,

manž. Katarína Šoková,  
Karin Šoková,

Prenajímateľ: Obec Veselé zastúpená Vierou Šipkovou, starostkou obce  
IČO: 00 31 31 65

Bytový dom s. č. 446 Číslo bytu: 4

### PLOCHA BYTU:

Izba	11,37 m <sup>2</sup>
Kúpeľňa	5,07 m <sup>2</sup>
WC	1,65 m <sup>2</sup>
Obývacía izba	21,69 m <sup>2</sup>
Spáľňa	13,04 m <sup>2</sup>
Predsieň	8,77 m <sup>2</sup>
Kuchyňa	6,00 m <sup>2</sup>
Komora	2,25 m <sup>2</sup>
<b>Plocha bytu spolu:</b>	<b>69,84 m<sup>2</sup></b>
<b>K bytu patrí:</b>	
Balkón	
Balkón	3,61 m <sup>2</sup>
Skladový priestor v suteréne	5,32 m <sup>2</sup>
<b>Mesačné zálohy a poplatky za plnenia spojené s užívaním bytu:</b>	<b>2,52 m<sup>2</sup></b>
Nájomné	135,00 €
Príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv	23,17 €
Povinná poisťka	1,53 €
Záloha na vodné	6,00 €
Záloha za dodávku elektrickej energie spoločných priestorov	1,00 €
<b>Mesačne spolu:</b>	<b>166,70 €</b>

Nájomca bytu týmto potvrdzuje, že bol zaškolený na obsluhu kúrenia. Bola mu predvedená ukážka funkčnosti zdravotníckej a elektroinštalácií. Boli mu odovzdané kľúče od bytu a od vchodu. Podpisom preberá zodpovednosť za vybavenie bytu a spoločných priestorov.

Vo Veselom 31. 10. 2022

Viera Šipková, starostka obce

Branislav Šoka a manž. Katarína Šoková



