Nájomná zmluva 1-26/2026

uzatvorená
z jednej strany medzi

Obcou Nová Ves nad Žitavou
Nová Ves nad Žitavou 76, PSČ 95151
IČO 00 308 331
Zastúpenie: Mgr. Mária Korčoková
starostka obce
ďalej len „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare

a z druhej strany medzi

meno a priezvisko: Richard Kopček
narodený :
bydlisko: Nová Ves nad Žitavou
ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare

a to za ďalej uvedených podmienok.

I.
Preambula

Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja 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 a podľa VZN Obce Nová Ves nad Žitavou č.3/2007 o podmienkach nájmu v nájomných bytoch vybudovaných z prostriedkov získaných štátnou dotáciou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a úveru od ŠFRB (ďalej len VZN č. 3/2007).

II.
Predmet nájmu.

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
2 – izbového bytu, vedenom na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúcom sa v obytnom dome na prízemí, na parc. č**. 3119/214** v Novej Vsi nad Žitavou, súpisné číslo **216**
- spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu na parc. č. **3119/214** v Novej Vsi nad Žitavou, súpisné číslo **216**

(2) Predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy je:
- **2- izbový byt / č.1./** vedený na mene prenajímateľa v celosti a nachádzajúci sa v obytnom dome na parc. č. **3119/214** v Novej Vsi nad Žitavou, súpisné číslo **216** vrátane vybavenia bytu, ktoré je presne špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu tvoriacu neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy,
- spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu na parc. č. **3119/214** v Novej Vsi nad Žitavou, súpisné číslo **216.**

III.
Predmet zmluvy.

(1) 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) uvedený v článku II. tejto nájomnej zmluvy, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.
(2) Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
(3) Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto nájomnej zmluvy dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
(4) Kvalita, vybavenie, charakteristika predmetu nájmu, stav predmetu nájmu v akom tento nájomca preberá sú bližšie špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

IV.
Doba nájmu.

(1) Táto nájomná zmluva je uzavretá na dobu určitú – 3 roky, podľa čl.7, § 4 bod 1 VZN č.3/2007. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastala podpisom zmluvy o podnájme bytu č 1/2021 oboma zmluvnými stranami a končí po troch rokoch od uvedeného dátumu.

V.
Práva a povinnosti prenajímateľa.

(1) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu, a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy §2 VZN č.3/2007.
(2) Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
(3) Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytného domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.
(4) Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
(5) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
(6) Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu zo skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj zo všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
(7) Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.
(8) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
(9) Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
(10) Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka (vyúčtovanie spoločnej elektriny). Vyúčtovanie spotreby vody sa bude robiť mesačne, vždy po vyúčtovaní spotreby vodárňami, na základe odpočtu vodomeru v byte – nájomník nahlási stav vodomeru ku koncu mesiaca v kancelárii OcÚ. Prenajímateľ si vyhradzuje právo urobiť kontrolu stavu vodomeru v byte nájomcu najmenej raz za rok. Vyúčtovanie prípadných ostatných zálohových platieb sa dohodne dodatočne v dodatku k nájomnej zmluve.
(11) Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky.

VI.
Práva a povinnosti nájomcu.

(1) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
(2) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy – podľa VZN č.3/2007.

(3) O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca povinný prenajímateľa písomne požiadať najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.
(4) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.
(5) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
(6) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu .
(7) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
(8) Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné, ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
(9) Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
(10) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
(11) Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
(12) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda je nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
(13) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
(14) Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami obytného domu, s výnimkou prípadov kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
(15) Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu – spoločná chodba.
(16) Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v obytnom dome všetky práce, spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, ako je spoločný dvor, priestranstvo za domami a parkovisko.
(17) Povinnosťou nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, separovať vyprodukovaný odpad do vriec a nádob určených pre papier, plast, sklo a komunálny odpad.

VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu.

(1) Nájomné za užívanie predmetu nájmu , ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
(2) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu môžu byť nájomcom uhrádzané
- bezhotovostným prevodom na bežný účet prenajímateľa vedený v Prima Banke, a.s. pobočka Vráble, č. účtu: IBAN **SK70 5600 0000 0022 0731 5017**
- v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Novej Vsi nad Žitavou

(3) Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca na účet správcu obce Nová Ves nad Žitavou.
(4) Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku prenajímateľom oznámená.

(5) Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu, alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. d/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
(6) V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného zmeniť.
(7) Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.
(8) Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.
(9) V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

VIII.
Skončenie nájmu.
Uplynutie doby.

(1) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto nájomnej zmluvy obmedzené.

Dohoda.

(1) 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.

Výpoveď.

(1) Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
(2) 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.
(3) 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.
(4) Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení §-u 711 ods. 1 písm. a/ až g/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
(5) Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.

Spoločné ustanovenie k skončeniu nájmu.

(1) Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný, v riadnom stave zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
(2) Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IX.
Osobitné ustanovenia.

(1) V súlade s ustanovením zákona č.443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, nájomca je povinný do 15 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške 6 mesačných splátok nájomného. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

(2) 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 prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 15 dní od skončenia nájmu.
(3) V prípade, že počas doby nájmu vznikne 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 prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

X.
Záverečné ustanovenia.

(1) Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
(2) Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.
(3) Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.
(4) Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Novej Vsi nad Žitavou, dňa 1.11.2026

.....
Podpis prenajímateľa: Mgr. Mária Korčoková
starostka obce

Podpis nájomcu: .....
Richard Kopček