

# **ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 4**

uzatvorená medzi

## **PRENAJÍMATEĽOM**

**Obec Veľké Orvište**, zastúpená PhDr. Pavlom Paulovičom MBA, LL.M., starostom obce  
sídlo: Obecný úrad, Hlavná 17, 922 01 Veľké Orvište  
IČO: 00654078  
DIČ: 2020537937  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Piešťany  
Číslo účtu: 5240336008/5600  
IBAN: SK45 5600 0000 0052 4033 6008

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## **NÁJOMCOM**

**Magdaléna Müllerová**  
narodená:  
rodné číslo:  
rodinný stav:  
trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

## **I. Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 266 v obci Veľké Orvište, ktorý je v katastri nehnuteľností zapísaný na liste vlastníctve č. 1445 pre okres Piešťany, obec a k. ú. Veľké Orvište (ďalej len „bytový dom“). Bytový dom má jeden vchod, v ktorom sa nachádza päť bytov určených výlučne na prenájom.
2. Pre byty nachádzajúce sa v bytovom dome sa vzťahuje osobitný režim vymedzený vo Všeobecne záväznom nariadení obce Veľké Orvište č. 5/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov.
3. Prenajímateľ prenájma nájomcovi do nájmu dvojizbový byt s príslušenstvom, číslo bytu 4, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu (ďalej len „byt“). Celková výmera podlahovej plochy bytu je 77,50 m<sup>2</sup>.

4. Popis bytu, výmery izieb a príslušenstva sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1.

## **II.**

### **Doba nájmu**

1. Nájomný vzťah vzniká dňom **01.08.2026** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.07.2029**.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 1 tohto článku, ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, v Občianskom zákonníku a vo Všeobecne záväznom nariadení obce Veľké Orvište č. 5/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

## **III.**

### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi do užívania výlučne za účelom bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom.

## **IV.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať odborné prehliadky, revízie a servis plynového kotla ústredného kúrenia.

## **V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
2. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce Veľké Orvište č. 5/2024 o podmienkach pridelovania nájomných bytov.

3. Nájomca je povinný prenajatý byt užívať. Nájomca je uzrozumený, že neužívanie bytu bez vážnych dôvodov je hrubým porušením povinností nájomcu.
4. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám nielen v byte, jeho zariadení, ale aj v celom dome. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný v prípade zmeny počtu osôb v domácnosti túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve).
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby.
8. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte primerané dobe užívania bytu nájomcom. V prípade, že nájomca byt v takomto stave prenajímateľovi neodovzdá je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá mu poškodením bytu vznikla a to v plnom rozsahu.
9. Zmeny a stavebné úpravy v byte, alebo drobné stavby, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca je uzrozumený, že ním vykonané stavebné zmeny, stavebné úpravy alebo drobné stavby sa medzi ním a prenajímateľom finančne nevysporiadávajú a že **nemá** nárok na náhradu nákladov na ne vynaložených.
10. Nájomca nie je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, po vzájomnej dohode s ostatnými nájomcami udržiavať na vlastné náklady príslušné plochy k domu, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k domu. Je povinný správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
12. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a jeho zariadení, ktoré súvisia s užívaním bytu a s bežnou údržbou. 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 a požadovať od nájomcu náhradu. Definovanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu je uvedené v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti zanikla.

14. Nájomca je povinný v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu za účasti prenajímateľa.
15. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve **do 15 dní** od podpísania nájomnej zmluvy, okrem prípadu, ak ide o opakovane uzatvorenú nájomnú zmluvu.

## **VI. Odovzdanie bytu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, ktoré je uvedené v evidenčnom liste, v stave spôsobilom na riadne užívanie do užívania nájomcovi.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi kľúče od bytu a od vchodu do domu.

## **VII. Nájomné a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Mesačné nájomné a mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorých výpočet a výška je uvedená v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve), sa plnia spolu mesačne najneskôr do 10. dňa príslušného mesiaca prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko a. s., pobočka Piešťany, č. účtu 5240336008/5600, s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcu. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas, a v prípade, ak je nájomcov viac, zaväzujú sa platiť nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ako aj nedoplatok z vyúčtovania podľa bodu 2 tohto článku spoločne a nerozdielne t. j. ide o solidárny záväzok všetkých nájomcov uvedených na tejto nájomnej zmluve resp. v evidenčnom liste (príloha č. 1 k zmluve). Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných zálohových platieb, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
2. Vyúčtovanie zálohových úhrad za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne, polročne, prípadne ročne na základe faktúry dodávateľa média a to do 15 dní od jej doručenia prenajímateľovi. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa do 15 dní po doručení vyúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní vyúčtovania.
3. Nájomca je povinný platiť za dodávku elektrickej energie a plynu ich dodávateľom a za iné poskytované služby (telefón, poplatok za rozhlas a televíziu, káblová televízia, internet) ich poskytovateľom.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v bežnom kalendárnom roku o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR, alebo aj keď

je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo zvýšení cien služieb.

6. Nájomné a zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa.

## **VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. II., v bode 1 tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájom bytu ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak :
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo 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,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu, alebo tým, že byt neužíva bez vážnych dôvodov,
  - c) nájomca bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
  - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - e) nájomca prestane spĺňať podmienky pridelenia bytu schválené Všeobecne záväzným nariadením obce Veľké Orvište č. . 5/2024 o podmienkach pridelenia nájomných bytov,
  - f) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch stanovených zákonom, najmä ak prenajatý byt prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel nájmu.
5. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
6. Pri uplatnení písomnej výpovede sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Nájomca je povinný dobrovoľne vypratať a odovzdať byt prenajímateľovi v deň nasledujúci po skončení nájmu.
8. V prípade, že nájomca poruší svoj záväzok uvedený v odseku 7 tohto článku, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu za porušenie tejto zmluvnej povinnosti zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 5,00 € (slovom: päť eur) za každý deň omeškania.

9. Pri skončení nájmu bytu nájomcovi **nevzniká** nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

## **IX. Ostatné dojednania**

1. Nájomca sa zaväzuje na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu a domu zaplatiť finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške šesťmesačného nájomného. Finančnú zábezpeku nájomca poukáže najneskôr do 30 dní od uzatvorenia tejto zmluvy na účet prenajímateľa vedený v Prima banka Slovensko a. s., pobočka Piešťany, č. účtu 5240336008/5600, s uvedením variabilného symbolu, ako je určený v evidenčnom liste nájomcu. V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy na ten istý byt a zloženia finančnej zábezpeky pri prvom nájme bytu, nie je nutné finančnú zábezpeku opakovane poukázať na vyššie uvedený bankový účet obce Veľké Orvište.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca, alebo osoby ktoré s ním bývajú, spôsobí škodu na byte, alebo dome, alebo ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohovú úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nedoplatok z vyúčtovania, bude táto pohľadávka prenajímateľa jednostranným právnym úkonom započítaná s finančnou zábezpekou podľa bodu 1. tohto článku. Nájomca s týmto dojednaním súhlasí.
3. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu bude zábezpeka nájomcovi vrátená vo výške, v akej nebude spotrebovaná spôsobom podľa dojednania v predchádzajúcom bode tohto článku do 15 dní od skončenia nájmu.
4. Písomnosť doručovaná prenajímateľom nájomcovi sa doručuje nájomcovi na ktoromkoľvek mieste, kde bude nájomca zastihnutý. Písomnosť doručovaná nájomcovi poštou sa považuje za doručení tiež dňom, kedy bola prenajímateľovi vrátená ako nedoručená pre zmenu adresy nájomcu, ktorú nájomca prenajímateľovi neoznámil, prípadne pre jej nevyzdvihnutie nájomcom v úložnej dobe alebo z dôvodu nezastihnuteľnosti nájomcu aj keď sa adresát o uložení zásielky na pošte nedozvedel. Pre doručovanie výpovede platia primerane ustanovenia osobitného právneho predpisu (§ 46 Občianskeho súdneho poriadku).

## **X. Záverečné ustanovenia**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy ako príloha č. 1 je evidenčný list.
2. V prípade, ak Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľké Orvište č. 5/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov bude zrušené a nahradené novým všeobecne záväzným nariadením upravujúcim nakladanie s nájomnými bytmi, ustanovenia tejto zmluvy, ktoré odkazujú na Všeobecne záväzné nariadenie obce Veľké Orvište č. 5/2024 o podmienkach prideľovania nájomných bytov, platia aj vo vzťahu k takto prijatému novému všeobecne záväznému nariadeniu.
3. Zmena tejto zmluvy je možná len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to formou písomných dodatkov, ktoré podpíšu obidve zmluvné strany.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, jeden rovnopis pre nájomcu a dva rovnopisy pre prenajímateľa.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že nájomnú zmluvu uzavreli na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, bez nátlaku, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

Vo Veľkom Orvišti, dňa 01.08.2026

.....  
prenajímateľ  
Obec Veľké Orvište  
zastúpená starostom obce  
PhDr. Pavlom Paulovičom MBA, LL.M.

.....  
nájomca  
Magdaléna Müllerová

**EVIDENČNÝ LIST****NÁJOMCA****Magdaléna Müllerová****PRENAJÍMATEĽ****Obec Veľké Orvište**, Hlavná 17, 922 01 Veľké Orvište, IČO: 00654078, DIČ: 2020537937, zastúpená PhDr. Pavlom Paulovičom MBA, LL.M., starostom obce**SPOLUBÝVAJÚCI****Ella Müllerová****Andrea Šišková****Počet členov domácnosti: 3**

| <b>Bytový dom č. 266, byt č. 4</b>         |                                 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Názov miestnosti</b>                    | <b>Výmera v m<sup>2</sup></b>   |
| kuchyňa                                    | 12,55                           |
| komora                                     | 4,40                            |
| spálňa                                     | 17,01                           |
| balkón                                     | 3,34                            |
| obývacia izba                              | 16,19                           |
| balkón                                     | 8,19                            |
| chodba                                     | 8,91                            |
| kúpeľňa                                    | 4,40                            |
| WC                                         | 2,51                            |
| <b>Spolu plocha bytu</b>                   | <b>77,50</b>                    |
| <b>Vybavenie bytu</b>                      |                                 |
| kuchynská linka s drezom                   | 3,40 m                          |
| kuchynský sporák                           | 1 ks                            |
| plynový kotol                              | 1 ks                            |
| vaňa                                       | 1 ks                            |
| umývadlo                                   | 2 ks                            |
| vodovodná batéria                          | 4 ks                            |
| WC Geberit                                 | 1 ks                            |
| vývod na práčku                            | v kúpeľni                       |
| elektrický vrátnik vchodových dverí        | áno                             |
| vchodové dvere protipožiarne               | áno                             |
| vnútorné dvere plné                        | 6 ks                            |
| okno plastové / dvere plastové balkónové   | 7 / 2                           |
| podlaha plávajúca                          | izby                            |
| keramická dlažba                           | WC, kúpeľňa, chodba, kuchyňa    |
| kovanie dverí vchodových                   | záмок vložkový, oceľové kovanie |
| kovanie dverí vnútorných - obyčajné        | 6 ks                            |
| vybudovaná prípojka internetu              | nie                             |
| vybudované trubkovanie na satelitný príjem | áno                             |

|                                                                                                                                                      |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| elektrické zásuvky                                                                                                                                   | 14 ks               |
| vypínače na osvetlenie                                                                                                                               | 8 ks                |
| radiátor panelový                                                                                                                                    | 4 ks                |
| radiátor rebrík                                                                                                                                      | 2 ks                |
| bytový termostat                                                                                                                                     | 1 ks                |
| klúče od vchodu / bytu / poštovej schránky                                                                                                           | 1 / 2 / 2           |
| <b>Merače energií</b>                                                                                                                                |                     |
| bytový vodoměr v byte RESIDIA JET č. 08827071                                                                                                        | stav pri preberaní: |
| <b>Spoločné časti bytov</b>                                                                                                                          |                     |
| prístupová komunikácia, chodníky, parkoviská, schodisko, chodba, priestor na komunálny odpad pred domom                                              |                     |
| <b>Mesačné zálohy a poplatky za plnenia spojené s užívaním bytu, mesačné nájomné, povinná poisťka a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv</b> |                     |
| Poplatok za vodné a stočné (obec si vyhradzuje právo kontroly stavu vodomeru)                                                                        | 20,66 €             |
| Mesačné nájomné                                                                                                                                      | 227,00 €            |
| Príspevok do fondu údržby a opráv                                                                                                                    | 34,34 €             |
| Povinná poisťka                                                                                                                                      | 2,00 €              |
| <b>Mesačne spolu</b>                                                                                                                                 | <b>284,00 €</b>     |

#### SPÔSOB PLATBY:

Nájomné a zálohové platby sa platia spolu mesačne najneskôr **do 10. dňa** príslušného mesiaca.

Platba na účet: Prima banka Slovensko, a. s. pobočka Piešťany, číslo účtu: 5240336008/5600

IBAN: **SK45 5600 0000 0052 4033 6008**

Variabilný symbol: **2664**

Konštantný symbol: **0308**

Nájomná zmluva na dobu určitú od **01.08.2026 do 31.7.2029**

Dátum platnosti predpisu mesačných platieb od **01.08.2026**

Vo Veľkom Orvišti, dňa 01.08.2026

.....  
prenajímateľ  
Obec Veľké Orvište  
zastúpená starostom obce  
PhDr. Pavlom Paulovičom MBA, LL.M.

.....  
nájomca  
Magdaléna Müllerová