

# Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov

**Prenajímateľ:** Obec Dobrá Voda, Dobrá Voda 121, 919 54 Dobrá Voda  
zastúpený: René Blanárikom, starostom obce  
IČO: 00312380  
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
číslo účtu: 1024593001/5600  
IBAN: SK51 5600 0000 0010 2459 3001  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Miroslav Puškáš  
rodné číslo:  
Trvale bytom:

a

**Nájomca:** Gabriela Puškášová  
rodné číslo:  
Trvale bytom:  
(ďalej len „nájomcom“),

ktorí uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu.

## ČLÁNOK I PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v Článku II tejto zmluvy.

## ČLÁNOK II PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 9 nachádzajúci sa v katastrálnom území Dobrá Voda, v bytovom dome súpisné číslo 405, celková plocha bytu 55,40 m<sup>2</sup>, zapísaný v katastri nehnuteľností Správy katastra v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z dvoch obytných miestností, predsiene, kuchyne, kúpeľne a WC, úložného priestoru príslušenstva a zariadenia bytu.
3. K bytu neodmysliteľne patrí plynový kotol ústredného kúrenia s ohrievačom teplej vody s termostatom, kuchynská linka s plynovým sporákom a digestorom, prípojka káblovej televízie a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.  
Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (technický pasport bytu).
4. K predmetu nájmu patrí aj právo primeraného užívania spoločných priestorov bytového domu.

### **ČLÁNOK III**

#### **VZNIK A DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v Článku I a v Článku II 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 bytov Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi v Obci Dobrá Voda, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Dobrej Vode dňa 14. 05. 2026 uznesením č. 437/2026 (ďalej len „nariadenie obce“). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho 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 dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú od **01. 09. 2026** do **31. 08. 2029**.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
6. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenájomateľ informovať nájomcu minimálne štyri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
7. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle Článok 3 ods. 1 a 2 VZN obce je povinný tri mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na obecný úrad Dobrá Voda žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky určené v nariadení obce.
8. Každú žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy prerokuje obecné zastupiteľstvo.

### **ČLÁNOK IV**

#### **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 v nadväznosti na Článok IV ods. 2 tejto zmluvy (povinnosti nájomcu),
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

##### **2. Nájomca sa zaväzuje:**

- a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
- b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu,
- c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady do výšky 200 EUR a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu a škody zavinené nájomcom,
- d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v 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 predchádzajúceho oznámenia prenajímateľa,
- f) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich riadne vykonanie,
- g) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv vyplývajúcich zo zásad užívania bytového a domového majetku,
- h) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájomnom bytovom dome.
- i) umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do bytu podľa § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

### **3. Ďalšie povinnosti nájomcu:**

- a) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce,
- b) dodržiavať zásady užívania bytového a domového majetku,
- c) neprihlásiť na prechodný pobyt v prenajatom byte inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
- d) prenajatý byt nevymeniť ani neuskutočniť prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby,
- e) nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe,
- f) povinnosť zachovávať všetky predpisy o užívaní domového majetku, dodržiavať zásady susedského spolužitia a vytvárať tak spolu s prenajímateľom domu podmienky na nerušené užívanie bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením,
- g) povinnosť vyžiadať si súhlas prenajímateľa na výkon stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ktoré nemôže bez súhlasu vykonávať ani na svoje náklady; ide najmä o zavádzanie alebo zmenu vodovodných, elektrických, plynových a iných rozvodov, odstraňovanie a výmenu kachiel, sporákov, výmenu radiátorov iného tepelného výkonu oproti pôvodne inštalovaným ďalej osadzovanie plynových, olejových a naftových kachiel, prípadne iné zmeny vo vykurovacom systéme bytu alebo nebytového priestoru, vysekávanie otvorov do komínov, zamurovávanie alebo prerážanie okien, dverí, premiestňovanie priečok a iné stavebné úpravy, ktoré sú v rozpore s pôvodným stavom alebo pôvodným projektom domu,
- h) byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať,
- i) na svoje náklady odstrániť všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

## **ČLÁNOK V**

### **NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 159,14 € mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán v zmysle Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a uznesenia Obecného zastupiteľstva v Dobrej Vode č. 381/2025 zo dňa 17. 12. 2025. Výška nájomného je stanovená vrátane príspevku do fondu údržby a opráv.
2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku 774,24 €, pri zápise o byt dňa 10. 09. 2014, ktorá bude slúžiť ako zábezpeka na splácanie nájomného (resp. ostatných platieb vyplývajúcich z tejto zmluvy) ako aj na úhradu všetkých nákladov spojených so zabezpečením práv prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy prípadne nákladov spojených s realizáciou výkonu rozhodnutia a exekúcie vyprataním nájomníka z bytu. Po ukončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku do tridsať dní od ukončenia nájmu a v prípade spôsobenej škody do ukončenia opráv v byte.
3. Nájomné je splatné do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za televíziu, rozhlas, telekomunikačné a iné poplatky priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 3,00 € mesačne na osobu a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 1,50 € mesačne na rodinu (1byt) a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohoto média do 7 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 nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť spätne vždy k 01. januáru bežného roka v prípade, že sa zvýši určená hodnota bytu o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ak tento priemer dosiahne viac ako 2 %. Prvý krát môže nastať úprava hodnoty bytu a výšky ročného nájmu za byt k 01. januáru 2027, na základe miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za rok 2025 a rok 2026.
9. Pri zmene cien vodného, stočného a elektrickej energie si prenajímateľ vyhradzuje právo výšku záloh podľa bodov 5. a 6. zmeniť.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy do omeškania, zaväzuje sa zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % zo splatnej dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **ČLÁNOK VI**

### **ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy, najskôr prvým dňom vzniku nájmu podľa Článku III, ods. 4 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa vzniku nájmu podľa Článku III, ods. 4 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK VII**

### **SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÉ NÁHRADY**

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu pri jej porušení a podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Vypovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace, pokiaľ v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nevyplýva iná vypovedná lehota.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce sa ukončí nájom písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak 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 tri mesiace,
  - využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu
5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
6. Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## **ČLÁNOK VIII**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu ak nájomca nesplní svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy resp. z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, budú všetky veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, ktorý je predmetom tejto zmluvy vypratané na adresu \_\_\_\_\_, ktorého vlastníkom je Jozef Blanárik, nar. \_\_\_\_\_ a manželka Anna Blanáriková, nar. \_\_\_\_\_.
2. Za účelom uvedeným v predchádzajúcom článku je nájomca povinný doložiť prenajímateľovi písomný súhlas vlastníka bytu (domu)

, s tým, aby v prípade vypratania boli všetky veci nájomcu nachádzajúce sa v prenajímanom byte umiestnené do jeho nehnuteľnosti.

## **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 2 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.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a zákona o slobode informácií v spojitosti s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

V Dobrej Vode, dňa .....

.....  
nájomcovia  
Miroslav Puškáš, Gabriela Puškášová

.....  
prenajímateľ  
Obec Dobrá Voda  
zastúpená starostom obce  
René Blanárikom