Zmluva o nájme obecného nájomného bytu

uzatvorená podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, § 685 a nasl. zákona č. 40/1967 Zb. Občiansky zákonník a Všeobecne záväzného nariadenia obce Šelpice č. 1/2025 o podmienkach prideľovania nájomných bytov v znení VZN 1/2026 (*ďalej len VZN)*

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Šelpice
Zastúpená: Mgr. Vladimír Lutišan, starosta obce
Sídlo: Hlavná 195/73, 919 09 Šelpice
Bankové spojenie: **SK18 5600 0000 0010 7615 2005**
IČO: 00682225
(ďalej len „prenajímateľ")

Nájomca: **Linda Glasová**
Narodená: [redacted]
Bytom**: Suchovská 305/43, 91909 Šelpice**
(ďalej len „nájomca")

Čl. II
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom obecného bytu uvedeného a opísaného v čl. III tejto zmluvy.

Čl. III
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 39 nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží bytového domu B1, súpisné číslo 305/43, katastrálne územie obce Šelpice, ktorého výlučným vlastníkom je obec Šelpice.

2. Predmetný byt pozostáva:

- kuchyňa + chodba 20,78 m^2
- obývačka 20,47 m^2
- spálňa 13,01 m^2
- kúpeľňa 4,26 m^2
- izba 9,71 m^2
- WC 1,71 m^2
- kotolňa 1,26 m^2
- komora 1,26 m^2

- loggia	6,61m^2
- balkón	4,89 m^2
Spolu:	**83,96 m^2**

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:
- kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
- domový telefón
- plynový kotol s prietokovým ohrievačom, ktorý je umiestnený v kotolni (WC).

4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.

5. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý byt s osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu, a to:

- Rebeka Glasová – dcéra

Čl. IV
Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi obecný nájomný byt a príslušenstvo za účelom dočasného vyriešenia bytovej situácie, v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Zákon o dotáciách*") a ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia obce Šelpice č. 1/2025 o podmienkach prideľovania nájomných bytov v znení VZN. č. 1/2026 (ďalej len „*VZN*").

Čl. V
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt s jeho príslušenstvom a zariadením opísaným v čl. III tejto zmluvy nájomcovi v súlade so stavebným určením stavby a VZN. Byt je spôsobilý na jeho riadne užívanie. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením preberá do nájmu **na dobu určitú 2 roky.** Nájom bytu vzniká dňom **01.06.2026** Nájom skončí uplynutím doby nájmu dňa **30.05.2028**

2. Nájomca vyhlasuje, že VZN 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 podpísaním tejto zmluvy a všetkých jej príloh, vrátane Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

4. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme obecného nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, vo VZN a v Zákone o dotáciách. Nájomca je povinný najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu preukázať splnenie podmienok na opakované pridelenie nájomného bytu.

5. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajatého bytu pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania. Opis stavu bytu, príslušenstva a zariadenia bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. VI
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
   a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu
   b) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením udržiavať počas trvania nájomného vzťahu na svoje náklady v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie.

2. Nájomca je povinný:
   a) dodržiavať domový poriadok
   b) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a zariadenia domu riadne užívať
   c) neprenechať byt do nájmu tretím osobám
   d) do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v zmluve o nájme. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.
   e) riadne a včas platiť nájomné a ostatné úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním bytu
   f) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu
   g) v zimnom období byt riadne vetrať - denne minimálne 2 x 30 minút a vykurovať
   h) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
   i) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
   j) vykonávať stavebné úpravy v prenajatom byte, opravy jeho zariadení a príslušenstva len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa na základe písomnej žiadosti podanej na obecný úrad. Prenajímateľ zváži takéto zmeny a o výsledku písomne oboznámi nájomcu. Realizácia stavebných úprav v prenajatom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu. Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými stavebnými úpravami nemá nájomca nárok.
   k) umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom kontroly bytu, revízie zariadení a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a to po nevyhnutnú dobu, na základe požiadavky prenajímateľa.
   l) prihlásiť všetkých príslušníkov domácnosti na trvalý pobyt v obci. Nájomca a osoby žijúce s ním v domácnosti sú povinní ostať prihlásení na trvalý pobyt v obci počas celej doby nájmu.
   m) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv
   n) zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce bežnému užívaniu.

3. Nájomca berie na vedomie a vyhlasuje že:
   a) prenajatý byt nevymení, ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu
   b) nájomný byt ani jeho časť neprenechá do podnájmu tretej osobe
   c) po zániku nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu
   d) byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať
   e) nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
   f) bude plniť všetky pokyny a podriadi sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, ktoré prenajímateľ urobí na základe notárskej zápisnice, ktorá upraví práva a povinnosti zmluvných strán v prípade nutnosti vypratania bytu pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
   g) byt po skončení nájmu uvoľní a odovzdá ho prenajímateľovi. V prípade núteného vypratania prenajatého bytu a jeho príslušenstva uhradí nájomca všetky náklady s tým spojené v celom rozsahu.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, ak nájomca nasledujúci pracovný deň po dni skončenia nájmu neodovzdá prenajatý byt prenajímateľovi, súhlasí s exekúciou vypratáním prenajatého bytu na svoje náklady.

Čl. VII
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné za byt vo výške **215,36 eur** mesačne. Výšku nájomného stanovuje prenajímateľ v zmysle platných predpisov.

3. Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.

4. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi vodné a stočné zálohovo vo výške **15,00 eur** mesačne.

5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory uhrádza nájomca prenajímateľovi zálohovo vo výške **0,70 eur** mesačne na osobu.

6. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa uhrádzajú spolu, mesačne, vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca. Celková mesačná platba za nájomné a ostatné plnenia spojené s užívaním bytu predstavuje sumu **231,76 eur**.

7. Nájomca je povinný platiť samostatne úhrady za dodávku elektrickej energie a plynu priamo ich poskytovateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

8. Úhradu za vývoz domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platného VZN obce.

9. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní ročného zúčtovania. Preplatok bude nájomcovi vrátený po vykonaní ročného zúčtovania.

10. Ak nájomca nezaplatí nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 30 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

11. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.

12. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku na účet obce **SK14 5600 0000 0010 7615 1010** vo výške **1268,10 eur**, ktorá bude slúžiť ako finančná zábezpeka na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.

Čl. VIII
Doba nájmu, skončenie nájmu, vypratanie bytu

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **2 roky.** Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu.

2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme obecného nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve, vo VZN a v Zákone o dotáciách.

3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

4. Nájomca, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr 60 dní pred uplynutím dohodnutej doby nájmu doručiť na obecný úrad žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o tom, že spĺňa podmienky na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu.

5. Nájomca po skončení nájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
6. Pred uplynutím doby nájmu môže byť nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva skončený:
   a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
   b) písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu, pričom sa nájom bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
   c) písomnou výpoveďou prenajímateľa po prerokovaní obecným zastupiteľstvom a so súhlasom starostu, ak

- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce
- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu obce na iné účely ako na bývanie
- nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov
- nájomca bez súhlasu vlastníka byt prenajme alebo v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho nie sú zarátané návštevy kratšie ako 15 dní v priebehu jedného mesiaca)
- nájomca nespĺňa podmienky určené vo VZN
- nájomca iným závažným spôsobom porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

7. Nájom bytu podľa ods. 6 písm. c) tohto článku skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

8. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať uvoľnený byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, a vyprataný, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne na predmete nájmu. Zároveň je nájomca povinný zabezpečiť na svoje vlastné náklady vymaľovanie bytu jednotne bielou farbou tak, aby nedochádzalo k presvitaniu podkladovej farby.

9. V prípade, ak nájomca neodovzdá uvoľnený byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím na opotrebenie obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a vyprataný, alebo ak nájomca nezabezpečí vymaľovanie bytu podľa predchádzajúcej časti, má prenajímateľ právo uviesť uvoľnený byt do stavu zodpovedajúcemu obvyklému opotrebeniu, zabezpečiť vymaľovanie bytu bielou farbou a požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.

10. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať vzájomné pohľadávky, pričom prejav vôle smerujúci k započítaniu oznámi nájomcovi.

11. Nájomca je povinný uhrádzať všetky platby za užívanie bytu a iné finančné záväzky až do doby protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi, a to aj po skončení nájomného vzťahu, vrátane prípadných nedoplatkov zistených po vykonaní ročného vyúčtovania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.

12. Po zániku nájmu vráti obec nájomcovi do 30 dní od vypratania nájomného bytu finančnú zábezpeku, ktorú zaplatil pri podpise nájomnej zmluvy, resp. alikvotnú časť z nej, po odčítaní dlžných súm nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu, pokiaľ nebola celá výška zábezpeky spotrebovaná na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhradu za poškodenie bytu.

Čl. IX
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

2. Na práva a povinnosti, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené Zákonom o dotáciách a touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

4. Prílohou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ak ide o nového nájomcu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom, túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodne a vážne prejavenej vôle, dobrovoľne, nie v tiesni, jej obsahu porozumeli a s týmto súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

6. Nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdržia prenajímateľ a nájomca.

[redacted]

.....

prenajímateľ
Mgr. Vladimír Lutišan
starosta obce

OBEC ŠELPICE

[redacted]

.....

nájomca
Linda Glasová

V Šelpiciach dňa 28.05.2026

V Šelpiciach dňa 28.05.2026

Nájom obecného nájomného bytu bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva

č. **11/2026** dňa **16.04.2026**

Podľa poradového č. 148/2026 v osvedčovacej knihe podpis na tejto listine urobil(a) / ~~uznal(a) za svoj vlastný~~

LINDA GLASOVÁ, r. č. [redacted]
meno a priezvisko

trvalým pobytom SUCHOVSKÁ 305/43, ktorého(ej) totožnosť bola preukázaná na základe [redacted]
druh a číslo preukazu totožnosti

a ktorého(ej) adresa pobytu v čase osvedčovania je

ŠELPICE, SUCHOVSKÁ 305/43

OBEC ŠELPICE
OBECNÝ ÚRAD ŠELPICE
Dňa 28.05.2026 hodine Podpis poverenej osoby: [redacted]

OBEC ŠELPICE

O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ BYTU

Nájomca : ***Linda Glasová***
Dátum narodenia : [redacted]
Bytom: Suchovská s.č. 305/43, 919 09 Šelpice
Prenajímateľ : Obec Šelpice, 919 09 Šelpice č.195/73
Zastúpení: Vladimírom Lutišanom, starostom obce
IČO : 00682225

Predmet nájmu :
Trojizbový byt **č.39** nachádzajúci sa na **3 N.P. 6 b. j. – B1**, v Šelpiciach súpisné číslo 305/43 zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave
celková plocha bytu **72,46 m²**
plocha loggie **- 6,61 m²**
plocha balkóna – **4,89 m²**

Číslo	Plocha bytu	Výmera v m2
1.	Kuchyňa + chodba	20,78
2.	Obývacia izba	20,47
3.	Spálňa	13,01
4.	Kúpeľňa	4,26
5.	Izba	9,71
6.	Kotolňa	1,26
7.	Komora	1,26
8.	WC + kotolňa	1,71
	Plocha bytu	**72,46**
	Plocha balkóna	4,89
	Plocha loggie	6,61
	Plocha bytu spolu	**83,96**
Vybavenie bytu		
Kuchynská linka :		
Spodná časť kuch. linky s drezom v dĺžke		170 cm 1 kus
Potravinová skriňa vysoká - šírka		60 cm 1 kus
Závesná skrinka nad odsávačom pár		1 kus
Odsávač pár nad sporákom (linka prenesená do bytu č. 41)		1 kus
Kuchynský sporák kombinovaný		1 kus
Plynový kotol s ohrevom teplej úžitkovej vody		1 kus
Umývadlo		2 kusy
Batérie vodovodné		4 kusy
Vývod na práčku		1 kus
Vaňa		1 kus
Vchodové dvere - plné		1 kus
Vnútorné dvere - plné		6 kusov
Okno plastové		6 kusov
Balkónové dvere plastové		2 kus

Ventilátor na odsávanie	1 kus
Telefónna prípojka	áno
Rozvody TV	áno
Radiátor	4 kusy
Radiátor - rebrík	1 kus
Izbový termostat	1 kus
Domáci telefón	1 kus
WC	1 kus

Merače energií	
Vodomer studenej vody - bytový	1 kus

Spoločné časti bytov	
Zádverie, chodba, schodisko, kočikáreň	
Požiarne hydranty s hadicou	
Hasiace prístroje	

Mesačné poplatky za užívanie bytu	
Mesačné nájomné	215,36 €
Vodné a stočné - záloha	15,00 €
Spoločná elektrická energia	1,70 €
Spolu	**231,76 €**

Údaje o osobách bývajúcich v byte			
Číslo	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k uživ. bytu
1.	Rebeka Glasová	[redacted]	dcéra
2.			
3.			
4.			
5.			
Počet členov v domácnosti spolu :		2	

Nájomca preberá byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a bez závad a nedorobkov.

v Šelpiciach dňa: 28. 05. 2026

Prenajímateľ :

[redacted]

.....

Obec Šelpice
Zastúpení: Mgr. Vladimírom Lutišanom
starostom obce

OBEC ŠELPICE

Nájomca : [redacted]

.....

Linda Glasová

Nájom obecného nájomného bytu bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva **č. 11/2026** dňa **16.04.2026**