

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 4/2025

---

## 1. ZMLUVNÉ STRANY

### 1.1 PRENAJÍMATEL: Obec Čeladice

so sídlom: Obecný úrad Čeladice, Čeladice 143, 951 03 Čeladice  
IČO: 00 307 831  
bankový účet č.: SK82 5600 0000 0008 0499 2009  
zastúpený: Zdenko Laca, starosta obce  
(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

&

### 1.2 NÁJOMCA: Miroslav Meliš

nar.:  
r. č.:  
bytom: Čeladice 390

### NÁJOMCA: Sindika Meliš

nar.:  
r. č.:  
bytom: Čeladice 390

(ďalej aj len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)  
(všetci spolu ďalej aj len „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

**v t o m t o z n e n í :**

## 2. PREAMBULA

2.1 Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. A - trojizbový, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č.: 390, zapísaný na LV č. 843 ako parc. č. 1357/18 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 448 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Čeladice. Celková podlahová plocha bytu je **55,40 m<sup>2</sup>** (ďalej len „Predmet nájmu“)..

2.2 Nájomca má spolu s osobami uvedenými nižšie v tomto bode, záujem o užívanie Predmetu nájmu za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve:

2.2.1 Izabella Meliš

Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť Prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa

bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

- 2.3 Táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Obce Čeladice č. 1/2023 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce Čeladice (postavených s finančným príspevím zo štátneho rozpočtu formou dotácie na rozvoj bývania a zo Štátneho fondu rozvoja bývania) a v súlade so Zásadami hospodárenia.
- 2.4 Na základe úplného a vzájomného konsenzu o všetkých, nižšie uvedených, ustanoveniach sa Zmluvné strany v súlade s ustanoveniami § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare), a to za účelom odplatného nájmu za podmienok tak, ako je uvedené v Zmluve ďalej.
- 2.5 Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sú oprávnené na uzavretie tejto Zmluvy.

### 3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu uvedenú v bode 4. tejto zmluvy Nájomcovi a osobám uvedeným v bode 2.2 tejto zmluvy Predmet nájmu, aby ho v dobe uvedenej v bode 6. tejto zmluvy užívali.
- 3.2 Opatrebenie Predmetu nájmu zodpovedá jeho veku a používaniu. So stavom Predmetu nájmu sa Nájomca oboznámil ohliadkou na mieste samom, čo potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve.
- 3.3 Predmet nájmu je bez závad a Prenajímateľ si nie je vedomý žiadnych závad, na ktoré by mal Nájomcu upozorniť.
- 3.4 Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu bez závad v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie, čo zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávajúci a preberajúci protokol, v ktorom zmluvné strany uvedú stav a opis Predmetu nájmu, ako aj stav jednotlivých meračov energií prislúchajúcich k Predmetu nájmu.

### 4. NÁJOMNÉ

- 4.1 Na základe dohody zmluvných strán je Nájomca povinný platiť odplatu za Predmet nájmu nasledovne:
- 4.1.1 nájomné vo výške **164,- EUR** (slovom jednostošesťdesiatštyri euro) za každý kalendárny mesiac
- Výška nájomného zahŕňa:
- SPRÁVCOVSKÝ POPLATOK 3,32 EUR
  - POISTENIE + SPLÁTKA ÚVERU 139,95 EUR
  - FOND OPRÁV 20,73 EUR
- 4.1.2 mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu, a to záloha za plyn vo výške **80,- EUR** (slovom osemdesiat euro) a záloha za elektrickú energiu za spoločné priestory vo výške **2,- EUR** (slovom dve eurá).

- 4.2 Nájomné uvedené v bode 4.1.1 tejto zmluvy a mesačné zálohy uvedené v bode 4.1.2 tejto zmluvy je splatné najneskôr do 25.-teho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
- 4.3 V prípade omeškania úhrady nájomného uvedeného v bode 4.1 tejto zmluvy alebo nedoplatkov uvedených v bode 4.3 tejto zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % neuhradenej sumy za každý kalendárny deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
- 4.4 Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov za daný kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať mesačné zálohy uvedené v bode 4.1.2 tejto zmluvy vo vzťahu ku skutočným nákladom za služby spojené s užívaním bytu za daný kalendárny rok najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Vzniknuté prípadné nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu, na ktorých úhradu nepostačovali mesačné zálohy uvedené v bode 4.1.2 tejto zmluvy je povinný uhradiť Nájomca najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia vykonaného vyúčtovania. V prípade, ak mesačné zálohy uvedené v bode 4.1.2 tejto zmluvy prevyšujú výšku skutočných nákladov spojených s užívaním bytu, uhradí Prenajímateľ vzniknutý preplatok Nájomcovi najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia vykonaného vyúčtovania.
- 4.5 Na základe dohody zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo mesačných záloh podľa tejto zmluvy v prípade zmeny všeobecne záväzných predpisov alebo cien za dodávku príslušných energií dodávateľom energií alebo nariadenia orgánov obce majúcich vplyv na výšku nájomného alebo mesačných záloh. Výška nájomného podľa tejto zmluvy je stanovená v súlade so Zmluvou o poskytovaní podpory vo forme úveru so Štátnym fondom rozvoja bývania a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR č. 201/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcom písomne s uvedením dátumu účinnosti zvýšenia platieb.
- 4.6 Vykonaním úhrady podľa bodu 4.1 tejto zmluvy sa rozumie pripísanie úhrad na bankový účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.

## 5. KAUCIA

- 5.1 Na základe dohody zmluvných strán je Nájomca povinný zložiť najneskôr pri podpise tejto zmluvy kauciu vo výške šesťmesačného nájomného uvedeného v bode 4.1.1 tejto zmluvy, tzn. vo výške **984 EUR** (slovom deväťstoosemdesiatštyri euro) (ďalej len „Kaucia“).
- 5.2 Táto kaucia bude zadržaná u Prenajímateľa a bude slúžiť na úhradu akýchkoľvek platieb podľa tejto zmluvy, najmä na úhradu prípadných nedoplatkov na nájomnom, na mesačných zálohách alebo na sankciách podľa tejto zmluvy alebo na škodách na Predmete nájmu, ktoré spôsobí Nájomca, alebo osoby uvedené v bode 2.2 tejto zmluvy alebo osoby, ktoré sa zdržovali v Predmete nájmu s vedomím Nájomcu alebo osôb uvedených v bode 2.2 tejto zmluvy. Na základe dohody zmluvných strán je

Prenajímateľ oprávnený započítať akékoľvek platby Nájomcu podľa tejto zmluvy, najmä uvedených v predchádzajúcej vete, započítať s Kauciou podľa tejto zmluvy.

- 5.3 V prípade že dôjde k zníženiu kaucie pod hranicu uvedenú v bode 5.1 tejto zmluvy, je túto skutočnosť Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi. Nájomca je povinný doplniť kauciu do výšky uvedenej v bode 5.1 tejto zmluvy najneskôr do 7 dní odo dňa oznámenia podľa predchádzajúcej vety. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % neuhradenej sumy za každý kalendárny deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok na náhradu škody.
- 5.4 Kaucia, resp. jej zvyšok, bude po skončení nájmu podľa tejto zmluvy a po urovnaní všetkých platieb, na ktorých úhradu slúži uvedených v bode 5.2 tejto zmluvy, vrátená Nájomcovi do 30 dní odo dňa urovnania podľa tejto vety.
- 5.5 Porušenie ktorejkoľvek povinnosti podľa tohto článku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

## **6. DOBA NÁJMU**

- 6.1 Na základe dohody zmluvných strán sa uzatvára nájom Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy na dobu určitú, a to do **31.01.2028**. Doba nájmu začína dňom prevzatia Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
- 6.2 Nájomca môže požiadať o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za splnenia podmienok v zmysle VZN č. 1/2023 o nakladaní s bytmi vo vlastníctve obce Čeladice. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 7.1 Nájomca a osoby uvedené v bode 2.2 tejto zmluvy majú právo využívať Predmet nájmu výlučne iba za účelom bývania.
- 7.2 Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 7.3 Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi vznik škodovej udalosti na byte alebo bytovom zariadení, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.
- 7.4 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 7.5 Nájomca sa zaväzuje udržiavať podstatu prenajatého bytu s príslušenstvom v užívateľnom stave na vlastné náklady. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia. 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 neho náhradu.

- 7.6 Nájomca zodpovedá za škody na Predmete nájmu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
- 7.7 Nájomca nesmie v Predmete nájmu chovať voľne sa pohybujúce domáce zvieratá, okrem zvierat chovaných v kletke alebo akváriu. Nevzťahuje sa na zvieratá prihlásené v byte pred podpisom zmluvy. Tieto majú právo dožitia.
- 7.8 Nájomca je povinný rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
  - 7.8.1 vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
  - 7.8.2 vylúčiť v byte a v bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
  - 7.8.3 počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na Predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na Predmete nájmu spôsobená, Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
  - 7.8.4 dodržiavať zákaz fajčenia.
- 7.9 Nájomca je povinný sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Čeladice, podľa VZN č. 1/2023 čl. 2 ods. 5
- 7.10 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
- 7.11 Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
- 7.12 Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
- 7.13 Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, správcovi, nájomcovi, vlastníkovi bytového domu, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
- 7.14 Porušenie ktorejkoľvek povinnosti podľa tohto článku sa bude považovať za hrubé

porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

## **8. ZÁNIK ZMLUVY**

- 8.1 Táto zmluva zaniká:
  - 8.1.1 vzájomnou dohodou zmluvných strán,
  - 8.1.2 uplynutím času na ktorý bola dohodnutá alebo
  - 8.1.3 písomnou výpoveďou.
- 8.2 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 8.3 Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
- 8.4 Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

## **9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 9.1 Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom súčinnosť na dosiahnutie predmetu a účelu tejto Zmluvy a na realizáciu krokov a úkonov potrebných k splneniu povinností podľa tejto Zmluvy.
- 9.2 Táto Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky s tým, že Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho aplikácia mohla meniť (či už úplne alebo čiastočne) význam, účel alebo interpretáciu ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy.
- 9.3 Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá Zmluvná strana.
- 9.4 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 9.5 Zmluvné strany svojím podpisom záväzne vyhlasujú, že :
  - 9.5.1 sa oboznámili s obsahom Zmluvy a súhlasia s ním,
  - 9.5.2 táto Zmluva obsahuje ich úplnú a vzájomnú dohodu,
  - 9.5.3 všetky údaje uvedené v tejto Zmluve sú pravdivé,
  - 9.5.4 neexistuje žiadna ústna alebo písomná dohoda alebo zmluva, ktoré by upravovali predmet tejto Zmluvy; pokiaľ by takáto dohoda alebo zmluva existovali, sú zrušené a nahradené bez výhrad touto Zmluvou,
  - 9.5.5 akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto Zmluve vykonávajú výlučne na základe písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré budú podpísané oprávnenými osobami oboch Zmluvných strán,

- 9.5.6 ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zároveň žiadne ustanovenie tejto Zmluvy nepovažujú za neprimerané alebo priečiace sa dobrým mravom, resp. poctivému obchodnému styku,
- 9.5.7 táto Zmluva je ich slobodným, vážnym a dobrovoľným prejavom vôle, je pre nich dostatočne určitá, zrozumiteľná a vykonaná v predpísanej právnej forme bez akejkoľvek tiesne ktoréhokoľvek z účastníkov a bez nátlaku, za vzájomne dohodnutých zmluvných podmienok, neuzatvárajú ju za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

|                    |                |                    |               |
|--------------------|----------------|--------------------|---------------|
| Podpis<br>Nájomcu: |                | Podpis<br>Nájomcu: |               |
| Meno:              | Miroslav Meliš | Meno:              | Sindika Meliš |
| Dátum:             | 31.1.2025      | Dátum:             | 31.1.2025     |
| Miesto:            | Čeľadice       | Miesto:            | Čeľadice      |

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Podpis<br>Prenajímateľa: |                            |
| Meno:                    | Zdenko Laca, starosta obce |
| Dátum:                   | 31.1.2025                  |
| Miesto:                  | Čeľadice                   |