

# Zmluva

o nájme bytu uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl., Občianskeho zákonníka č. 47/1992 Zb.  
v znení neskorších predpisov.

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Kračúnovce  
**Zastúpený:** Michal Boleš, zástupca starostu  
**Sídlo:** Kračúnovce 350  
**IČO:** 00322 181  
**DIČ:** 2020777561  
**Bankové spojenie:** SK11 5600 0000 0036 0006 4001, Prima banka a. s., pobočka Prešov  
(ďalej len prenajíateľ)

**a**  
**Nájomca:** Viera Lechmanová  
**Rodné číslo:**  
**adresa bydliska:** Kračúnovce 425  
(ďalej len nájomca)

## I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č. 3 nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu súp. č. 425 postaveného na parcele č. 485/3 v k. ú. Kračúnovce, vedeného v Katastri nehnuteľnosti, Správa katastra Prešov na LV č. 546. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu obce a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o účelovom využití bytov v bytovom dome ako bytov tzv. sociálnych, ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise ( najmä zák. o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a Smernica MVRR SR č. 8/2002).  
Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie „sociálneho bytu“ a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložil prehlásenie o príjme s potvrdeniami od zamestnávateľa s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemá.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt v Kračúnovciach číslo bytu 3, ktorý sa nachádza na prízemí bytového domu. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností ( komora). Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmetný byt do užívania na čas určitý a to od 01. 09. 2021 do 31. 08. 2024.  
Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, miestnosť pre upratovacie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom sa vyhotovil a nájomcom podpísal „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajíateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako

príslušníci domácnosti užívať. V zmluve budú príslušníci uvedení nasledovne:

meno, priezvisko,	dátum narodenia,	príbuzenský pomer
Šimon Seman		syn
Ema Semanová		dcéra
Dominika Zamborská		dcéra

## II.

### Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, tak ako je to uvedené v článku I. ods. 3 tejto zmluvy. V prípade splňania podmienok pre pridelenie „tzv. sociálneho bytu“ je možné opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na základe písomnej žiadosti nájomcu s predloženým potvrdením o prijíme.
2. Prenajíateľ o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

## III.

### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Mesačná úhrada nájomného za byt je 142,87 €, fond opráv 22,58 €, spolu v celkovej výške 165,45 €.
2. Predmetný byt je vybavený samostatným zdrojom vykurovania, umiestneným v byte s tým, že dodávka zemného plynu a elektriny je meraná samostatnými meračmi. Náklady na spotrebu elektrickej energie v bytoch a spotrebu zemného plynu v nich bude platiť nájomca priamo ich dodávateľom.  
Na účely zaplatenia spotrebovanej elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, kočíkárne, schodiska a na účely zaplatenia nákladov vodného a stočného spotrebovaného v spoločných priestoroch aj za iné služby spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť priamo do pokladne Ocú.
3. Nájomca tiež uhradza náklady súvisiace s revíziami plynových rozvodov v bytoch a spoločných priestorov, plynových spotrebičov v bytoch a elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajíateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne najneskôr do 20. bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajíateľa, č. účtu: SK11 5600 0000 0036 0006 4001, Prima banka, a, s, pobočka Prešov, variabilný symbol , cez SIPO, alebo do pokladne OcÚ.
7. V prípade, že nájomca nezplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,83 € za každý i začatý deň omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajíateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov do 30 dní od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a). preplatok vráti prenajíateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
  - b). nedoplatok zaplatí nájomca prenajíateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

## IV.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé

- udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
  3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon práv.
  4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške.
  5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. Taktiež nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
  6. Nájomca je povinný umožniť prístup zamestnancom štátnej správy, krajského stavebného úradu, prenajímateľovi bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
  7. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný, hygienicky vybielený s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
  8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
  9. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.

## V.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu. V prípade skončenia nájomného vzťahu výpoveďou je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiace nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodu uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka. Ak nájomca nezaplatí nájomné viac ako za 3 po sebe idúce mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný byt uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu v súlade s § 712 Občianskeho zákonníka.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa na prenajímateľa a nájomcu vzťahujú ustanovenia § 687 a § 695 a nasl. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Kračúnovciach, dňa 27. 08. 2021

.....  
odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

Príloha:

- Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu
- Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

OBEC Kračúnovce, Kračúnovce 350, 087 01 Giraltovce

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet maximálnej ceny nájmu bytu podľa opatrenia MF SR 26. januára 2001 č. R-1/2001

BYT č. 3

VÝMERA BYTU v m2

ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE  
ZAR:

Obytná pl. miest.	Plocha vedľ. miestnosti	Nie je plyn/el na varenie
1. izba 9,62	Kuchyňa do 12 m2 5,52	Len spr. kút
2. izba 19,95	Neob. kuch nad 12 m2	Záchod v kúpeľni
3. izba 14,28	Predsieň	Ohrev vody na tuhé palivo
4. izba	Neobytná hala- chodba 5,40	Byt bez zásobárne
5. izba	Komora 1,26	Byt bez pivnice
6. izba	Ostatné	Byt v jedinej miestnosti
Časť podl. pl. kuchyne nad 12 m2	SPOLU: 12,18 m2	Čiastoč. zákl. prísl.
Obytná hala	Kúpeľňa+WC 5,63	Byt z jedinej miestnosti
<b>SPOLU: 43,85 m2</b>	<b>Podlahová plocha: 61,66 m2</b>	<b>SPOLU zníženie o 0,- €</b>

OSTATNÉ ZAR. A VYBAV. BYTU

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

Sporák, varič	Obytná plocha
Vstavaná skriňa	Vedľajšia plocha
	Zakl. prev. zar.
	Upravené
Zdroj tepla na vykurovanie plyn. vlastný	Zníženie za chýbajúce základné vybavenie Spolu:
Meracie a regulačné zariadenia	Sadzba za ods. zar.
Iné	Medzisúčet
Iné	
Iné	Nájom za byt: 142,87 €
Iné	Fond opráv: 22,58 €
<b>SPOLU:</b>	<b>Určené mesačné nájomné: 165,45 €</b>

## Protokol o prevzatí bytu (Príloha č. 1)

Nájomca: Viera Lechmanová

Dátum narodenia:

Adresa: Kračúnovce 425

Číslo bytu: 3

Celkový stav:

Elektrické vedenie:

- v stenách pod omietkou
- elektrický rozvádzač je umiestnený na vonkajšej stene
- 8 vypínačov, 15 zásuviek

Kúrenie:

- lokálne plyn. prietokovým kotlom TIGER 12 KTZ 17
- bytové rozvody teplovodnej dvojrúrkovej sústavy sú z PVC vedené v podlahe

Plynovod:

- je z oceľových rúr vyvedených z inš. šachty vedené voľne v kuchyni k plyn. spotrebiču a plynovému kotlu, plynomer je umiestnený na vonkajšej stene bytu

Vodovod:

- rozvod studenej vody je vedený v pozinkovanými rúrami do bytu, kde sú rozvody z PVC, v byte sú 3 batérie, výtokový ventil pre práčku.

Okná:

- biele plastové

Obklady stien:

- biela maľba
- kúpeľňa: keramický obklad do výšky 1830 mm

Podlahy:

- plávajúca podlaha, v kúpeľni keramická podlaha

Ostatné :

- telefónna zásuvka, digestor.

Špecifický popis:

kuchyne: radiátor, sporák- mora classic, osvetľovacie teleso 1x , kuchynská linka, umývací dres, potravinová skrinka,

izby: 4 x radiátor

kúpeľňa: rebríkový radiátor, osvetľovacie telesá 2 x, vaňa smaltovaná, umývadlo, WC s dolnou keramickou nádržou , odsávač vodnej pary.

ostatné: v byte je umiestnený digitálny termostat, 2 x svietidlo

Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu dohodnuté v nájomnej dobe:

- neboli dohodnuté zmeny