



# Zmluva o nájme bytu

## číslo: 29-2024-20

**Prenajímateľ:** **OBEC Šarišské Michaľany**  
Kpt. Nálepku 42/18, 082 22 Šarišské Michaľany  
IČO : 00 327 808  
zastúpený: PhDr. Ondrej Kušnirík, starosta obce  
( ďalej len prenajímateľ )

A

**Nájomca:** *Meno a priezvisko :* **Jaroslav Kaša**  
*Rodné číslo:*  
*Trvalý pobyt :* Pod lesíkom 461/21  
Šarišské Michaľany  
*Rodinný stav:*

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej ako „zákon o dotáciách“) v spojení s uznesením Zastupiteľstva obce Šarišské Michaľany, č. XIII. zo dňa 18.3.2024

### Článok I. Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 29 bytového obytného domu v Šarišských Michaľanoch, na ulici Michalská súpisné číslo 490, orientačné číslo 43 a 44, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 480/22, k. ú. Šarišské Michaľany.

( 2 ) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1-izbový byt č. 20** nachádzajúci sa **na 2. nadzemnom podlaží** uvedeného obytného domu vo vchode orientačné č. 44, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

( 3 ) Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že v rozsahu kompetencií zverených mu zákonodarcom sa tento nájomný vzťah riadi podmienkami nájmu, ktoré upravuje všeobecne záväzné nariadenie.

( 4 ) Nájomca berie na vedomie, že:

- a) V prípade zmeny všeobecne záväzného nariadenia (ďalej ako „VZN“), ktorá bude mať vplyv na zmenu už dohodnutých zmluvných podmienok bude mu zo strany prenajímateľa predložený dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa zosúladi zmluvné znenie s úpravou obsiahnutou vo VZN,
- b) S platný znením VZN sa môže oboznámiť na webovom sídle prenajímateľa; VZN sa zverejňuje na stránke:  
<https://www.sarisskemichalany.sk/samosprava/zverejnovanie/vzn-1/>

## **Článok II.**

### **Opis bytu a jeho príslušenstva**

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 36,91 m<sup>2</sup> pozostáva:

a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere 19,23 m<sup>2</sup>

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností -

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| kuchyňa o výmere   | 8,54 m <sup>2</sup> |
| - chodba o výmere  | 5,58 m <sup>2</sup> |
| - kúpeľňa o výmere | 2,64 m <sup>2</sup> |
| - WC o výmere      | 0,92 m <sup>2</sup> |

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú na ňom žiadne zrejmé vady. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve vodovodné pákové batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Nátery a maľovka v celom byte sú biele. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. PROTHERM ) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

( 3 ) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

( 5 ) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

( 6 ) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom spoločnosti SABYT, s.r.o., ul. Mieru č. 8, 083 01 Sabinov (ďalej ako „správca“). Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

### Článok III. Doba nájmu

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká dňom **15.10.2024** a uzatvára sa **na dobu určitú – tri roky a to od 15.10.2024 do 14.10.2027**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) Nájomca má právo na opakovaný nájom za predpokladu splnenia podmienok uvedených v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách alebo § 22 ods. 3 zákona o dotáciách. O opakovanom nájme rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe vyjadrenia správcu bytového domu a sociálnej komisie. O možnosti opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný zamestnancom obecného úradu najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný v lehote stanovenej v písomnom oznámení ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, doložiť doklady v súlade s článkom 3 platného VZN.

### Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi prostredníctvom správcovskej spoločnosti SABYT, s.r.o. **mesačné nájomné vo výške 76,00 EUR** slovom sedemdesiatšesť 0/100 EUR vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci kalendárny mesiac na účet správcu bytu, **číslo účtu 3083026153/0200**, vedený vo VUB Prešov, konštantný symbol 0558, variabilný symbol – číslo nájomnej zmluvy. Ďalšia zmena výšky nájomného bude nájomcovi oznámená správcom doručením jednostranného právneho úkonu – Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu (ďalej ako „predpis úhrady“). Predpis úhrady tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme.

( 2 ) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume **uvedenej v evidenčnom liste**.

Výška preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu sa bude každoročne odvíjať od skutočných nákladov spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok.

Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca a budú vyčíslené v evidenčnom liste (fond opráv, osvetlenie spoločných priestorov, vodné, stočné, zrážkové vody, poistné, správa bytu).

Prichádzajúce platby budú vždy rozúčtované na nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade chýbajúcej platby na nájomnom alebo preddavkov bude došlá platba priradená staršej pohľadávke.

( 3 ) V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.

( 4 ) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

( 5 ) Prenajímateľ je povinný prostredníctvom správcu vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

( 6 ) Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na osobitné predpisy, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.

( 7 ) Nájomca zloží finančnú zábezpeku v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. vo výške **437,- EUR** slovom štyristotridsaťsedem EUR na účet Obce Šarišské Michaľany pri podpise zmluvy dňa **15.10.2021**. Finančná zábezpeka alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.

## **Článok V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu**

( 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 ) Rozsah drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním je obsiahnutý v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak oprava v zozname nie je, za drobnú sa považuje taká, ktorej náklady neprevyšujú sumu 6,64 EUR.

( 3 ) Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní – obvyklé udržiavacie náklady, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, opravy a výmeny zámok, nátery.

( 4 ) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

( 5 ) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie , zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

( 6 ) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

( 7 ) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

( 8 ) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

( 9 ) Nájomca vyhlasuje, že byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy alebo jeho časť neprenehá do podnájmu tretej osobe. Predmetný byt môžu užívať iba osoby uvedené v Zozname osôb žijúcich v byte s nájomcom; zoznam tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

( 10 ) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre stanovenie výšky úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu tieto zmeny bezodkladne oznámi správcovi.

( 11 ) Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup prenajímateľovi, správcovi a zamestnancom kontrolných orgánov do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomera, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

( 12 ) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

( 13 ) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu**

( 1 ) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

( 2 ) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi potrebu úpravy vopred najmenej 14 dní pred ich vykonaním; to neplatí ak ide o zmenu, ktorú je potrebné vykonať bezodkladne z dôvodu bezpečnosti.

( 3 ) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

( 4 ) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## **Článok VII.**

### **Ukončenia nájmu bytu**

( 1 ) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu zmluvy v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) a v tejto zmluve,
- b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,

( 2 ) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

( 3 ) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. **Výpovedná lehota je 3 - mesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

( 4 ) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu (§712a občianskeho zákonníka), okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

( 5 ) V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.

(6) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu . O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

## **Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia**

( 1 ) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom začiatku nájmu podľa Článku III. Bod (1), nie však skôr ako prvým dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

( 2 ) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami, ktoré musia byť prehlásené za nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

( 3 ) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia zákonom o dotáciách, Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

( 4 ) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

( 5 ) Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne a bez nátlaku podpísali.

V Šarišských Michal'anoch dňa 11.10.2024      Šarišských Michal'anoch dňa .....

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
PhDr. Ondrej Kušnirík  
starosta obce

.....

# Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Nájomca:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Meno a priezvisko | Jaroslav Kaša |
| Rodné priezvisko  | -             |
| Dátum narodenia   |               |

Menný zoznam všetkých nájomcov bytu :

| P.č. | Meno a priezvisko  | Dátum narodenia | Vzt'ah k nájomcovi |
|------|--------------------|-----------------|--------------------|
| 1.   | Kristína Spišáková |                 | družka             |
| 2.   |                    |                 |                    |
| 3.   | -                  | -               | -                  |
| 4.   | -                  | -               | -                  |
| 5.   | -                  | -               | -                  |
| 6.   | -                  | -               | -                  |
| 7.   | -                  | -               | -                  |

Šarišské Michaľany 11.10.2024

.....  
nájomca