

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 22/2025

o prenajatí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu (*d'alej len „Zmluva“*) uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník v platnom znení

medzi

Prenajíateľom nájomného bytu

Názov organizácie: **OBEC Krajná Bystrá**
Adresa: **Krajná Bystrá 82, 090 05 Krajná Poľana**
Štatutárny zástupca: **Bc. Peter Štefanco**
Bankové spojenie: **SLSP, a.s. pobočka Svidník**
Číslo účtu / IBAN: **SK41 0900 0000 0001 0467 3517**

(d'alej len „prenajíateľ“)

a

Nájomcom / užívateľom nájomného bytu č. 94/7

Meno a priezvisko: **Martin Karala** **Lucia Karalová**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:

(d'alej len „nájomca“)

Osoby bývajúce v byte v čase uzatvárania nájomnej zmluvy:

<i>Meno a priezvisko</i>	<i>rodné číslo</i>
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	

Úvodné ustanovenia

ČLÁNOK I.

Predmet nájmu

- 1) *Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok, práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu zo strany prenajíateľa nájomcovi.*
- 2) *Účelom tejto zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu jeho práv a ochranu majetku obce.*

ČLÁNOK II.

Popis nájomného bytu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nižšieho štandardu nachádzajúci sa v bytovej zástavbe Bytový dom 36 b. j. – II. etapa 20. b. j. v celkovej ploche **53,27 m²**. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne + WC a zádveria.
- 2) K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.
Externými prvkami bytového príslušenstva sú:
 - bytové priestory, okolie patriace k bytovému domu pred a za bytovým domom o rozlohe 800 m², odtokové rúry pre dažďovú vodu, oplotenie.**Internými prvkami bytového príslušenstva sú:**
 - dvere, okná, elektrický ohrievač vody, sanitárne zariadenie (záchodová misa, umývadlo, batéria umývadlová, batéria drezová, sprchovací kút so sprchovou batériou, sprchová súprava, obklad kúpeľne).
- 3) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve.
- 4) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívaní schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca dňom **30.12.2025** podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

ČLÁNOK III.

Pobyt

- 1) Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nadobúda nájomca a s ním spoločne posudzované osoby uvedené v zozname, (ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy) v nájomnom byte trvalý pobyt.
- 2) Pobyt iných osôb v nájomnom byte bude považovaný ako porušenie tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV.

Druh nájmu a doba nájmu

- 1) Medzi obcou Krajná Bystrá a nájomcom je uzatvorený vzťah – spoločný nájom, t. j. nájom medzi obcou a fyzickými osobami (manželmi alebo druhmi) z rodiny.
- 2) Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú (3 roky). Nájomný vzťah vzniká dňom **01.01.2026** a končí dňom **31.12.2028**.
- 3) Ak nájomca dodržiava povinnosti a podmienky uvedené v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, vzniká nájomcovi právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy o prenajatí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu s dobou nájmu najviac tri roky.

ČLÁNOK V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva s čl. II., ods. 2 tejto zmluvy.
- 2) Nájomca sa zaväzuje:

- vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať spojené náklady s jeho bežnou údržbou. Drobnými opravami v byte sú aj opravy, výmena drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na ich opravu **neprevyší sumu 30,- Eur.**
 - nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu t. j. do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
 - Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
- 3) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby v dome vytvoril prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
 - 4) Nájomca je povinný v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka umožniť prenajímateľovi alebo osobe s ním poverenej prístup do celého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho príslušenstvo riadnym spôsobom.
 - 5) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku domu alebo jeho charakter.
 - 6) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy, a ktorí sú vedení pre výpočet nájomného a poplatkov. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa.
 - 7) Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v dome na vlastné náklady, a to v lehote do 3 kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.
 - 8) Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do **fondy opráv mesačne sumou** určenou prenajímateľom **12,- EUR.**
 - 9) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné určené prenajímateľom do 25. dňa v mesiaci a poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady neplatenia nájomného a poplatkov spojených s bývaním.
 - 10) Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať dlhšiu dobu ako 3 dni, s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, veku, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu. Spolu sa môžu v prenajatom byte zdržiavať iné osoby maximálne 14 dní v roku. O ich pobyte prenajímateľ vedie osobitnú evidenciu. Prenajímateľ má právo kedykoľvek kontrolovať pobyt cudzích osôb v prenajatých priestoroch.
 - 11) Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v dome a spoločných priľahlých priestoroch.
 - 12) Nájomca je povinný uhradiť škodu spôsobenú iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži, a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
 - 13) V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé zariadenie, ktoré využívajú všetci nájomcovia, zaväzuje sa nájomca spolupodieľať na náhrade spôsobenej škody rovnakým dielom.

ČLÁNOK VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) *Prenajímateľ a ním poverená osoba je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s touto zmluvou. Toto oprávnenie môže uplatniť raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodeniu majetku prenajímateľa. Vykonať takúto kontrolu v byte môže prenajímateľ alebo ním poverená osoba len v čase od 6,00 do 22,00 hod.*
- 2) *Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do bytu, jeho zariadenia, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa, a to do 3 kalendárnych dní od požiadania bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien.*
- 3) *Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob platby nájomného (platba na účet prenajímateľa) u nájomcu tým spôsobom, že poskytovaná sociálna dávka, príspevok na bývanie a aktivačný príspevok budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného zvyšok poukáže nájomcovi, resp. naloží s ním podľa jeho pokynov.*
- 4) *Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním, poskytovaným obcou.*
- 5) *Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.*
- 6) *Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom alebo externom zariadení bytov a bytového domu podľa čl. V., ods. 8, 12 a 13 tejto zmluvy.*
- 7) *Prenajímateľ je oprávnený v súlade s § 151 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno (možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie) formou osobitného príjemcu.*
- 8) *Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria:*
 - *opravy strešných a podlahových krytín,*
 - *stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,*
 - *zásahy do elektrického zariadenia,*
 - *zásahy do vodovodných rozvodov,*
 - *zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru.*
- 9) *Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.*
- 10) *možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného obecného bytu.*

ČLÁNOK VII.

Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

- 1) *Nájomcovi vzniká dňom podpisu tejto zmluvy povinnosť v zmysle čl. V., ods. 10 na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľa, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadenia domu.*
- 2) *Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy **nájomné** vo výške **47,- Eur** mesačne.*

3) *Nájomca sa zaväzuje na mesačnú platbu ostatných výdavkov vo výške:*

- **fond opráv:** vo výške **12,- Eur**,
- **elektrická energia:** podľa ceny a reálnej spotreby mesačne vyúčtovanej prenajímateľom na základe faktúry vystavenej poskytovateľom predmetnej služby Východoslovenská energetika, a. s.,
- **vodné:** podľa ceny a reálnej spotreby mesačne vyúčtovanej prenajímateľom na základe faktúry vystavenej poskytovateľom predmetnej služby Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.,
- **stočné:** podľa ceny a reálnej spotreby mesačne vyúčtovanej prenajímateľom na základe faktúry vystavenej poskytovateľom predmetnej služby Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.,
- súčasťou platieb podľa tejto zmluvy je **poplatok za TKO** a drobné stavebné odpady, daň za psa podľa platného VZN pre daný rok.

4) **Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 25. dňa v mesiaci.**

5) *Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.*

6) *Prenajímateľ nebude vykonávať ročné zúčtovanie za elektrickú energiu, vodné a stočné z dôvodu zmeny v meraní odberu elektriny, vodného a stočného a fakturačného cyklu zo strany poskytovateľov predmetných služieb Východoslovenská energetika, a. s. a Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s. na mesačný odpočet spotreby elektriny, vodného a stočného a mesačnej fakturácie s vyúčtovaním na základe skutočnej spotreby elektriny, vodného a stočného.*

ČLÁNOK VIII.

Platba – spôsob úhrady

1) *Platba bezhotovostným prevodom na účet:*

<i>Príjemca:</i>	<i>OBEC Krajná Bystrá</i>
<i>Peňažný ústav:</i>	<i>SLSP, a.s. pobočka Svidník</i>
<i>Číslo účtu / IBAN:</i>	<i>SK41 0900 0000 0001 0467 3517</i>

2) *Do pokladne obce v kancelárii Obecného úradu Krajná Bystrá č. 82, ak je platba prevádzaná osobne.*

ČLÁNOK IX.

Výpoveď – odstúpenie od zmluvy

1) *Nájom bytu je dohodnutý na dobu určitú na 3 roky.*

2) *Nájom je možné skončiť dohodou s prenajímateľom dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.*

3) *Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:*

- *nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,*

- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomného bytu tým, že nezaplatil nájomné a ostatné poplatky, alebo tým, že prenechal byt, jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že ho nemožno užívať, vyžaduje si opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- ak nájomca uskutočnil v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa, alebo akékoľvek zásahy do elektrického a vodovodného vedenia, ďalej také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu,
 - ak na upozornenia zo strany prenajímateľa, v lehote do troch dní, nájomca neodstráni na vlastné náklady nežiaduce zásahy v byte alebo dome,
 - ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane dvakrát vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
 - ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa umožní pobyt ďalšiemu občanovi, ktorý nepatrí do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy,
 - ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na dome a zariadení v požadovanom podiele, a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného.
- 5) Po uplynutí doby nájmu alebo výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov.
- 6) V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

ČLÁNOK X.

Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom

- 1) Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej sumy. V prípade nezaplatenia nájomného a úhrad za dva mesiace prenajímateľ odstúpi od nájomnej zmluvy.
- 2) Prenajímateľ v prípade nezaplatenia úhrad a nákladov spojených s bývaním za dva mesiace, uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu.
- 3) Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie spoločných priestorov a okolia, okrem sankcií uplatniteľných podľa zákona a priestupkov, uplatniť nasledovné sankcie:
 - a) požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závadového stavu resp. náhradu škody,
 - b) neobnovenie nájomnej zmluvy,
 - c) výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty, žalobu o vypratanie bytu,
 - d) vypratanie bytu.

ČLÁNOK XI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

- 2) Prílohu tejto zmluvy tvorí protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a zoznam spoločne posudzovaných osôb žijúcich v dome pri podpisovaní zmluvy, zmluva č. 0245-PRB/2011, kolaudačné rozhodnutie, výpočet fondu opráv, výpočet splátok úveru za nadštandardné vybavenie bytu a výpočet nájomného.
- 3) Platnosť tejto zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby v čl. IX., ods. 1, ak prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu dodatku k tejto zmluve.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadne spory vyplývajúce z tejto zmluvy sa budú riešiť len písomnou formou a prednostne zmierom zmluvných strán.
- 5) Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 6) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva rovnopisy obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
- 7) Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.
- 8) Zmluvné strany prehlasujú, že text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, a že tento vyjadruje ich slobodnú vôľu, prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojim vlastnoručným podpisom.

V Krajnej Bystrej, dňa: 30.12.2025

V Krajnej Bystrej, dňa: 30.12.2025

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Bc. Peter Štefanco
starosta obce

Martin Karala

Lucia Karalová

PROTOKOL
o odovzdaní a prevzatí bytu č. 94/7

medzi

Názov organizácie: **OBEC Krajná Bystrá**
Adresa: **Krajná Bystrá 82, 090 05 Krajná Poľana**
Štatutárny zástupca: **Bc. Peter Štefanco**
Bankové spojenie: **SLSP, a.s. pobočka Svidník**
Číslo účtu / IBAN: **SK41 0900 0000 0001 0467 3517**

(ďalej len „prenajímateľ a odovzdávajúci“)

a

Meno a priezvisko: **Martin Karala** **Lucia Karalová**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:

(ďalej len „nájomca a preberajúci“)

Dňa **30.12.2025** bol odovzdaný a prevzatý do užívania byt nižšieho štandardu súpisné číslo **94/7**. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne (batéria drezová), zádveria a kúpeľne + WC (elektrický ohrievač vody, záchodová misa, umývadlo, batéria umývadlová, sprchovací kút so sprchovou batériou, sprchová súprava, obklad kúpeľne), zásuvky, vypínače, interné svietidlá, externé svietidlo.

Úprava zmluvných podmienok, práva a povinnosti zmluvných strán sú ustanovené nájomnou zmlouvou.

V Krajnej Bystreji, dňa: 30.12.2025

Odovzdal:

Prevzal:

Bc. Peter Štefanco
starosta obce

Martin Karala

Lucia Karalová