

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 7/2025

o prenajatí nájomného obecného bytu nižšieho štandardu (ďalej len „Zmluva“) uzatvorená podľa §663 – 670 a 685 – 719 zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník

*medzi*

## **Prenajímateľom nájomného bytu**

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

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

*a*

## **Nájomcom / užívateľom nájomného bytu č. 93/7**

Meno a priezvisko: **Ján Ferenc** **Anna Ferencová**  
Rodné číslo:  
Trvalý pobyt:

*(ďalej len „nájomca“)*

Osoby bývajúce v byte v čase uzatvárania nájomnej zmluvy:

**Meno a priezvisko** **rodné číslo**

1.

## **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 prenajímateľa 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. – I. etapa 16. b. j. v celkovej ploche 53,27 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, odtokové rúry pre dažďovú vodu, oplatenie.*

**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 **01.03.2025** 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 **01.03.2025 a končí dňom 28.02.2028**.
- 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 článkom 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 neprevyšuje 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 do 3 kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.*
- 8) *Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do fondu 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.*
- 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 článku 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:

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

- 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 tri 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 alebo 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 alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - Je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje 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 vedenia, vodovodného vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiaduce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,

- 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 priestupkoch, 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 článku 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.
- 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 svojím vlastnoručnými podpismi.*

*V Krajnej Bystrej dňa: 28.02.2025*

*V Krajnej Bystrej dňa: 28.02.2025*

*Za prenajímateľa:*

*Za nájomcu:*

*Bc. Peter Štefanco  
starosta obce*

*Ján Ferenc*

*Anna Ferencová*





# Protokol

## o odovzdaní a prevzatí bytu č. 93/7

*medi*

---

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

---

*(ďalej len „prenajímateľ a odovzdávajúci“)*

*a*

---

Meno a priezvisko:	<b>Ján Ferenc</b>	<b>Anna Ferencová</b>
Rodné číslo:		
Trvalý pobyt:		

---

*(ďalej len „nájomca a preberajúci“)*

Dňa **01.03.2025** bol odovzdaný a prevzatý do užívania byt nižšieho štandardu súpisné číslo **93/7**. 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 Bystrej dňa: 01.03.2025

Odovzdal:

Prevzal:

*Bc. Peter Štefanco*  
*starosta obce*

*Ján Ferenc*

*Anna Ferencová*