



# Zmluva o nájme bytu

## číslo: 20-2023-41-03

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

a

**Nájomca:** *Meno a priezvisko :* **Ján LIPJANEC**  
*Rodné číslo:*  
*Trvalý pobyt :* Michalská 489/41, Šarišské Michaľany  
*Rodinný stav:*  
*Manžel /-ka:* Jana Lipjancová  
( ďalej len nájomca )

**po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu :**

### Článok I. Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 20 bytového obytného domu v Šarišských Michaľanoch, na ulici Michalská súpisné číslo 489, orientačné číslo 41 a 42, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 480/22, k. ú. Šarišské Michaľany.

( 2 ) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3-izbový byt č. 3 nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží uvedeného obytného domu vo vchode orientačné č. 41, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Obecného zastupiteľstva číslo OZ XVI/ 2005 zo dňa 7.7. 2005 a VZN Obce Šarišské Michaľany č.53 o nájme bytov.

### Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 79,80 m<sup>2</sup> pozostáva:

a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere 19,73 m<sup>2</sup>

- izba č. 2 o výmere 19,63 m<sup>2</sup>

- izba č. 3 o výmere 15,84 m<sup>2</sup>

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere 10,17 m<sup>2</sup>

- chodba o výmere 8,83 m<sup>2</sup>

- kúpeľňa o výmere 2,64 m<sup>2</sup>

- WC o výmere	0,92 m <sup>2</sup>
- komora	2,04 m <sup>2</sup>

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú na ňom žiadne zrejme 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

### **Článok III. Doba nájmu**

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa **na dobu určitú - tri roky a to od 15.12.2023 do 14.12.2026**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

( 2 ) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu splnenia všetkých „Podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu“ vyplývajúcich z Uznesenia OZ v Šarišských Michaľanoch číslo OZ XVI / 2005 zo dňa 7.7.2005 a VZN Obce Šarišské Michaľany č.53 o nájme bytov a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

### **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 128,79 EUR** slovom Stodvadsaťosem 79/100 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.

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

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, poisťné a pod.).

( 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 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 ) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. cena služieb, zmena právnej úpravy) zmení sa výška nájomného alebo plnení (služieb) prijatím dodatku k tejto zmluve.

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

( 8 ) Výška nájomného bola určená uznesením Obecného zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch číslo MIM XIV- 4/2010 zo dňa 13. 9. 2010.

( 9 ) Nájomca zloží finančnú zábezpeku v zmysle zákona 443/2010 Z.z. vo výške **1.545,51 EUR**, na účet Obce Šarišské Michaľany pri podpise zmluvy. 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.

## 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, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce, resp. povereného zamestnanca obce.

( 2 ) 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.

( 3 ) 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.

( 4 ) 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.

( 5 ) 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.

( 6 ) 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.

( 7 ) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

( 8 ) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

( 9 ) Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva vnútra, okresného úradu a iných kontrolných orgánov do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomeru, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

( 10 ) 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.

( 11 ) 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.

## 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.

( 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.

## 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 ) Prenajímateľ má právo okrem dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku vypovedať túto zmluvu aj v týchto prípadoch:

- a) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
- b) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenájomcovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
- c) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
- e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
- f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

( 5 ) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

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

(7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu

úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu . O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

**VIII.**  
**Spoločné a záverečné ustanovenia**

( 1 ) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

( 2 ) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísaným 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 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 Michaľanoch dňa 15.12.2023      Šarišských Michaľanoch dňa .....

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
Mgr. Ondrej Kušnirík  
starosta obce

# Čestné prehlásenie

*Meno a priezvisko nájomcu :* Ján Lipjanec  
*Rodné číslo nájomcu:*  
*Trvalý pobyt nájomcu:* Michalská 489/41, Šarišské Michaľany  
*Rodinný stav nájomcu:*  
*Manželka :* Jana Lipjancová

Týmto ako nájomca obecného nájomného bytu č. 3, na ulici Michalská, súpisné číslo 489, orientačné číslo 42, v Šarišských Michaľanoch

**čestne prehlasujem,**

že pred podpisom zmluvy o nájme na tento byt som bol prenajímateľom výslovne upozornený na to, že v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu **nemám nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady** a túto skutočnosť beriem na vedomie v plnom rozsahu.

V Šarišských Michaľanoch, dňa 15.12.2023

.....  
nájomca

# Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

## Nájomca:

<b>Meno a priezvisko</b>	Ján Lipjanec
<b>Rodné priezvisko</b>	-
<b>Dátum narodenia</b>	

## Menný zoznam všetkých nájomcov bytu :

<b>P.č.</b>	<b>Meno a priezvisko</b>	<b>Dátum narodenia</b>	<b>Vzt'ah k nájomcovi</b>
1.	Jana Lipjancová		manželka
2.	Michal Lipjanec		syn
3.	Monika Lipjancová		dcéra
4.	Ján Lipjanec		syn
5.	-	-	-
6.	-	-	-
7.	-	-	-

Šarišské Michaľany 15.12.2023