

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **O b e c K r a k o v a n y**
zastúpená: PhDr. Františkom Klinovským, starostom obce
sídlo: Námestie sv. Mikuláša č. 406/4, 922 02 Krakovany
IČO: 00312 681
DIČ: 2020530908
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., Piešťany
IBAN: SK5156000000005206845001
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Meno priezvisko: Ruslan Hrabovyi**
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalý pobyt:
(ďalej len nájomca)

I.

Úvodné ustanovenie

1/ Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – 3 izbového bytu číslo 2 na 1. poschodí
v budove obecného úradu, so sídlom Námestie sv. Mikuláša, súpisné číslo 406, orientačné číslo 4. v obci Krakovany. Byt je zaradený do I. kategórie.

II.

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1/ Prenajímateľ v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Krakovanoch číslo 14/12025 zo dňa 24.02.2025 prenajíma nájomcovi byt popísaný v bode 1.1. tohto článku – teda 3 izbový byt číslo 2 na 1. poschodí v budove obecného úradu, Námestie sv. Mikuláša súpisné číslo 406, orientačné číslo 4 v Krakovanoch.

2/ Súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č. 1 Technický pasport bytu – opis stavu nájomného bytu a opis stavu jeho príslušenstva, v ktorom sú uvedené výmery izieb bytu, výmera príslušenstva bytu, výmera balkóna ak ho byt má, celková plocha bytu, ako aj vybavenie bytu;
- Príloha č. 2 Zoznam osôb žijúcich spolu s nájomcom v byte
- Príloha č. 3 Čestné vyhlásenie o vystaňovaní sa v prípade ukončenia nájmu
- Príloha č. 4 predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním bytu;
- Príloha č.5 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu
- Príloha č. 6 Vyhlásenie nájomcu bytu, že nájomný byt nemôže prenechať tretej osobe
- Príloha č. 7 Finančná zábezpeka

3/ Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave a s jeho nasledovným vybavením, ktoré je uvedené v Technickom pasporte bytu, ktorý je prílohou č. 1 k tejto nájomnej zmluve.

4/ O odovzdaní a prevzatí bytu prenajímateľ vyhotovil a spísal s nájomcom zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá je prílohou č. 5 k tejto nájomnej zmluve a ktorá obsahuje aj odpísané stavy meračov elektriny, plynu, vody.

5/ Rozsah práva užívať prenajatý byt je daný príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6/ Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia budovy – schodište a chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

III.

Doba platnosti nájmu a zánik nájmu bytu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na do určitú a to od **01.03.2025 do 29.02.2028**.

2/ Po skončení doby nájmu, má nájomca právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodržiaval podmienky tejto zmluvy, dodržiaval platné všeobecne záväzné nariadenia obce Krakovany v znení neskorších predpisov a zároveň spĺňa podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z.z. pre pridelenie tohto bytu.

3/ O možnosti opakovaného nájmu bude nájomník informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve. Písomnú žiadosť o opakovaný nájom je nájomca povinný adresovať na Obecný úrad Krakovany minimálne 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie vyššie požadovaných podmienok.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu v súlade s Občianskym zákonníkom a to z nasledovných dôvodov:

a/ nájomca alebo osoba žijúca v byte s nájomcom, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, vybavenie bytu, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome;

b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu alebo podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;

c/ 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 vykonávaní ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať, alebo nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania NB osobitného určenia alebo predpoklady užívania NB vyplývajúce z požadovaných predpokladov na pridelenie nájomného bytu v zmysle platného VZN obce Krakovany

d/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

5/ Ak bola daná výpoveď, skončí sa nájom v zmysle tejto zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená. Prenajímateľ doručuje výpoveď zo zmluvy zásielkou doporučenou s návratkou.

6/ Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal spolu s vybavením bytu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do takého stavu, v akom ho nájomca prevzal o čom bude vyhotovená Zápisnica o odovzdaní/prevzatí bytu – Príloha č.5. tejto zmluvy.

7/ Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tak, ako je to uvedené v čl. V. ods. 5 tejto zmluvy. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Nájomca sa zaväzuje dňom uzavretia nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na účet prenajímateľa,

za užívanie bytu nájomné vo výške	147,57 € bez fondu opráv
-----------------------------------	--------------------------

V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa /ručiteľov/. Títo ručitelia budú súhlasiť so spísaním „Dohody o ručení v zmysle § 546 Občianskeho zákonníka“, predmetom ktorého bude ručenie a uznanie záväzkov z tejto zmluvy o nájme bytu. Dohoda o ručení, tvorí prílohu č. 8 k tejto nájomnej zmluve.

2/ Predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním bytu (najmä vodné, stočné, úhrada elektrickej energie, úhrada plynu) prevezme nájomca pri uzatvorení nájomnej zmluvy a tento predpis tvorí prílohu č. 4 k tejto nájomnej zmluve.

3/ Nájomca je povinný pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy v zmysle § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. a na základe platného VZN obce Krakovany uhradiť dvojmesačnú finančnú zábezpeku vo výške **295,14€** na č. účtu: IBAN: SK515600000005206845001 VS 40642 vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, avšak najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy. Dohoda o finančnej zábezpeke tvorí prílohu č.7 k tejto nájomnej zmluve. Taktiež túto finančnú zábezpeku môže nájomca uhradiť do pokladne obce, tiež najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.

4/ V prípade ukončenia nájmu budú všetky záväzky vrátane depozitu nájomného vysporiadané na základe písomnej dohody o ukončení nájomnej zmluvy až po prebehnutí ročného vyúčtovania v nasledujúcom roku po ukončení nájomného vzťahu a to do 31.05. bežného roka.

5/ Finančná zábezpeka bude nájomcovi vyplatená spôsobom dohodnutým s nájomcom, t.j. bude nájomcovi vyplatená na účet, prípadne v pokladni mesta.

6/ Platby za nájomné a zálohové platby uvedené v mesačných preddavkoch za nájomné a služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť na účet prenajímateľa na č. účtu SK51 5600 0000 0052 0684 5001, VS 40642 a to do 25-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom platí, pričom nájomca uvedie ako variabilný symbol súpisné, orientačné číslo a číslo bytu. V prípade, ak nájomca neplatí nájomné a služby spojené s užívaním bytu riadne a včas je povinný zaplatiť poplatok z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka vo výške 0,5‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

7/ Zúčtovanie - vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií raz ročne, resp. ak tieto budú prefakturované. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní po doručení vyúčtovania médií, preplatok bude nájomcovi vrátený do 60 dní po vykonanom vyúčtovaní.

8/ Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie v byte, za dodávku plynu, poplatky za komunálny odpad,.

9/ Ak sa zmenia cenové predpisy alebo prenajímateľ rozhodne o zmene stanovenej výšky nájomného, alebo sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ

má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov za nájomné a za služby spojené s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci:

a/ z počtu bývajúcich osôb;

b/ zo zmien právnych alebo cenových predpisov;

c/ zo zmien z rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu.

d/ napr. navýšenie fondu prevádzky, údržby a opráv.

10/ Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov úhrad za služby spojené s užívaním bytu písomne bez zbytočného odkladu. Nový predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním bytu podpísaný nájomcom založí prenájomník do spisu.

11/ Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov úhrad služieb spojených s užívaním bytu prenájomník zmení v prípadoch uvedených v čl. IV. bod 9 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomníka na vykonanie zmeny.

12/ Nájomca sa zaväzuje:

- znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu a plynu dodávanú do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič;
- počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média neodhlásiť svojvoľne. Nájomca sa zaväzuje urobiť prevod médií v súčinnosti s prenájomníkom buď priamo na prenájomníka alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu a znášať s tým spojené náklady a náhradu škody, ktorá vznikne prenájomníkovi;
- počas nájomného vzťahu neprehlásiť dodávku elektrickej energie na iného dodávateľa. V prípade ak túto povinnosť poruší zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenájomníkovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € do 10 dní po zistení skutočnosti;
- prvotný zavádzací poplatok za zavedenie elektromeru, ktorý uhradil nájomca sa nájomcovi zohľadní v záverečnom vyúčtovaní vo výške vrátenia 100% zavádzacieho poplatku, pri skončení nájomného vzťahu v záverečnom vyúčtovaní.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomca a osoby žijúce v byte sú oprávnené užívať predmet nájmu uvedený v čl. II. len spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu uvedený v čl. II. tejto zmluvy alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe (právnickej alebo fyzickej), o čom spíše s prenájomníkom vyhlásenie, ktoré tvorí prílohu č. 6 k tejto nájomnej zmluve. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2/ Prenajímateľ vytvorí fond prevádzky, údržby a opráv podľa schváleného a platného VZN, minimálne však vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu.

3/ Súčasťou nájomnej zmluvy je „Čestné prehlásenie“, ktoré tvorí prílohu č. 3 k tejto nájomnej zmluve. V čestnom prehlásení žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými platným VZN obce Krakovany a v ktorom sa určí miesto, na ktoré bude nájomca vypratý, v prípade ukončenia nájmu. Čestné prehlásenie matrične alebo notársky overeným podpisom podpíše nájomca a ním určená osoba. Určená osoba sa týmto podpisom zaväzuje k umožneniu nasťahovania sa nájomcovi do jeho nehnuteľnosti pri porušení zásad platného VZN alebo nájomnej zmluvy.

4/ Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 687 ods. 2 Obč. zákonníka v spojení s § 5 - 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné

vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

5/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Vybavenie bytu je nájomca oprávnený meniť na vlastné náklady na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľovi.

6/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, (nad rámec bežnej údržby a drobných opráv § 687 ods. 2 Obč. zákonníka v spojení s § 5 - 9 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktoré je nutné vykonať a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.

7/ Nájomca je ďalej povinný:

- a) užívať byt len za účelom bývania, spoločné priestory a zariadenia domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a pri ukončení nájmu uviesť byt do pôvodného stavu - napríklad: ak prevzal NB novo vymaľovaný, má povinnosť NB vrátiť taktiež vymaľovaný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade ak NB neuvedie nájomca do pôvodného stavu, dá ho prenajímateľ na náklady nájomcu do pôvodného stavu a ďalej je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške jednomesačného nájomného;
- b) k termínu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického pasportu bytu, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody;
- c) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
- d) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi bytu, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu meračov médií na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení, to platí aj pre osoby žijúce v byte spolu s nájomcom;
- e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na svoje náklady sám po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať u neho ich náhradu;
- f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a nájomca je povinný škodu nahradiť do 10 dní po písomnom vyzvaní;
- g) pred uzatváraním nájomnej zmluvy oznámiť prenajímateľovi osoby, ktoré s ním budú v byte bývať. Títo budú uvedení v zozname osôb, ktorý je prílohou č. 2 k tejto nájomnej zmluve. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a tiež aj osoby, ktoré sa v byte zdržiavajú;
- h) udržiavať poriadok a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do budovy a zo schodov. Zároveň sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami obce Krakovany a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv;
- ch) rešpektovať všetky povinnosti dané všeobecne záväznými nariadeniami obce Krakovany

- i) do 60 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z tohto trvalého pobytu on a osoby uvedené v zozname osôb odhlásené. Ak tak neurobí, urobí to prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré sa nájomca zaväzuje zaplatiť;
- j) prihlásiť na trvalý pobyt všetky osoby uvedené v zozname osôb, žijúce s ním v spoločnej domácnosti. V inom prípade nebude s nájomcom uzatvorená nájomná zmluva alebo nebude možné takúto osobu doplniť do zoznamu osôb.

8/ V bytovom dome je zakázané:

- a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nesmie vráť diery do obkladačiek v kúpeľni a v kuchyni, alebo akýmkoľvek iným spôsobom byt znehodnocovať (napr. lepením nálepiek na steny, obklady a dvere, vráť diery do plastových okien a iné);
- b) umiestniť a pripevniť na strechu, na obvodový múr alebo okno teristickú ani parabolickú anténu, prípadne iné zariadenie alebo šnúry na sušenie bielizne;
- c) vykonávať v byte podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa bytu;
- d) bez písomného súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v zozname osôb (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní v roku). V prípade narodenia dieťaťa toto oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od narodenia dieťaťa a iné zmeny nahlásiť tiež do 30 dní od vzniku zmeny napr. odchod osoby uvedenej v zozname osôb.

9/ Nájomca nesmie:

- a) bez písomného súhlasu prenajímateľa chovať v prenajatom NB zvieratá (napr. pes, mačka a iné), o povolenie nájomca musí požiadať písomnou formou.
- b)

V.

Zánik nájmu bytu

1/ Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami alebo písomnou výpoveďou.

2/ Nájom sa tiež skončí uplynutím doby nájmu. Ustanovenie § 676 ods. 2 Obč. zákonníka neplatí pre zánik nájmu NB.

3/ Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom NB uplynutím výpovednej lehoty. Dôvody výpovede sú uvedené v tejto zmluve v článku III. ods. 4.

4/ Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1, písm. d) Obč. zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za užívanie NB a zároveň preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.

5/ Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty /§ 710 ods. 4 Obč. zák./ zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu NB zanikol.

6/ Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo dodatočne možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

7/ Výpoveď z dôvodov uvedených v čl. III, ods.4, písm. c) tejto nájomnej zmluvy je neplatná, ak prenajímateľ nepriložil k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.

8/ Pre účely zániku nájmu sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že pre doručovanie v rámci tejto zmluvy platí, že písomnosť sa považuje za doručeníu, len čo ju adresát prevezme alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú a adresát svojim konaním alebo opomenutím doručenie písomnosti zmaril, alebo len čo ju pošta vrátila odosielajúcemu ako nedoručiteľnú, nevyzdvihnutú, alebo s poznámkou „adresát neznámy“.

Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát písomnosti prijatie písomnosti bezdôvodne odmietne. Za adresu zmluvnej strany pre doručovanie sa pritom považuje adresa zmluvných strán, uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

9/ Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na príslušnom súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede v súlade s § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu NB.

VI. Záverečné ustanovenia

1/ Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s §47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2/ Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

3/ Pokiaľ táto zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

4/ Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v troch rovnopisoch, z toho dva sú pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

5/ V súlade s § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v rozsahu, v akom sú uvedené v tejto zmluve, za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa. Nájomca udeľuje súhlas dobrovoľne, na dobu určitú - počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Po skončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením prenajímateľovi. Nájomca berie na vedomie, že jeho práva ako osoby, ktorej osobné údaje sa spracovávajú, sú upravené v § 19 a nasl. zákona č. 18/2018 Z.z.

6/ Nájomca súhlasí v prípade nedoplatku, aby jeho meno, priezvisko a výška nedoplatku bola zverejnená oznámením na obecnom zastupiteľstve a obecnej nástenke.

7/ Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Krakovanoch dňa 26.02.2025

Prenajímateľ:

O b e c K r a k o v a n y
zast. PhDr. Františkom Klinovským, starostom obce

Nájomca:

Ruslan Hrabovyi

Prílohy:

Č.1 Technický pasport bytu

Č. 2 Zoznam osôb žijúcich spolu s nájomcom v byte

Č.3 Čestné vyhlásenie o vystáňovaní sa v prípade ukončenia nájmu

Č.4 Predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

Č. 5 Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu

Č. 6 Vyhlásenie nájomcu bytu, že nájomný byt nemôže prenechať tretej osobe

Č. 7 Finančná zábezpeka.

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Číslo bytu:2

Poloha bytu: I. NP vľavo

PLOCHÝ BYTU	VÝMERA			DRUH PODLAHY
	množ.		jed.	
Predsieň	4,03		m²	PVC
Izba č.1	23,83		m²	PVC
Izba č.2	24,22		m²	PVC
Izba č.3	28,90		m²	PVC
Kuchyňa	5,90		m²	PVC
Kúpeľňa + WC	5,88		m²	Keramická dlažba
	92,76		m²	
VYBAVENIE		Množstvo		Jednotka
Kuchynská linka s antikor. drezom a odkvapkávacou plochou		Horné skrinky 2 m Dolné skrinky 1,2 m		bm bm
Kuchynský sporák elektrický		1		ks
Digestor		1		ks
Vaňa oceľová smaltovaná		1		ks
Vaňová batéria		1		ks
Umývadlo diturvinové		1		ks
WC kombi		1		ks
Batéria stojanková páková pre umývadlo v kúpeľ.		1		ks
Batéria drezová v kuchyni + nerezový kuchynský drez s odkvapovou plochou		1 1		ks ks
Vývod na práčku+odtok v kúpeľni		1		súbor
Plynový kotol		1		ks
Chladnička		1		ks
Práčka		1		ks
Vchod.dvere do bytu		1		ks
Okno strešné drevo šírky 0,73m, výšky 1,18m		3		ks
Ventilátor v kúpeľni a WC		1		ks
Radiátor oceľ., panelový, dvojitý		3		ks
Radiátor rebríkový		1		ks
Skrinka s el. ističmi		1		ks
Svietidlá stropné		4		ks
El. vývod na interiérové osvetlenie v izbe		2		ks
Osvetlenie kuchynskej linky		2		ks
Balkón 1,6 m²		1		ks
Balkónové dvere plastové		2		ks
MERAČE ENERGÍÍ				
Elektromer vo vstup. hale na 1. N.P., ističe v		áno		
Vodomer studenej vody v suteréne budovy		áno		
SPOLOČNÉ ČASTI		Schodiskový priestor s podestou, chodby, prístupová komunikácia+von. schody s výbavou: 1ks hlavné vchodové dvere, 1 ks radiátor na chodbe, 1 ks hasiaci prístroj, 3 ks stropné svietidlá, 1 ks sklopných schodov do povalového priestoru, j 1 ks zasklené dvere na 1. poschodí.		
SPOLOČNÉ ZARIADENIA		regulačná a meracia zostava plynu, vodomerná zostava, vodovodná prípojka, elektromer		

Zoznam osôb žijúcich spolu s nájomcom v byte č.2

Nájomca:

1/ Ruslan Hrabovyi, nar.....

Čestne prehlasujem , že v byte so mnou budú bývať tieto osoby:

Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer
Oksana Hrabova		manželka
Danylo Hrabovyi		syn
-	-	-
-	-	-
-	-	-

V Krakovanoch, dňa 26.02.2025

Prenajímateľ:

Nájomca :

Ruslan Hrabovyi

PhDr. František Klinovský

starosta obce

Čestné vyhlásenie o vyst'ahovaní sa v prípade ukončenia nájmu

Dolu podpísaný/á:

1/ Ruslan Hrabovyi, rodné číslo:..... nar. bytom

2/ Oksana Hrabova, rodné číslo, nar..... bytom

týmto prehlasujeme, že sme vlastníkom nehnuteľnosti domu (bytu)

..... V

V prípade ukončenie nájomného vzťahu u nájomcu:

1/ Ruslan Hrabovyi nar.: rod. č.:

v byte č. 2 na Nám. Sv. Mikuláša 406/4 v Krakovanoch

sa zaväzujem a súhlasím, že poskytnem príslušnú bytovú náhradu, kde môžu byť nájomcovia s rodinou presťahovaní a to na adresu:

.....

Ak v medziobdobí dôjde k zmene vlastníckeho práva udeľujem týmto súhlas, aby boli nájomcovia vyst'ahovaní do domu, resp. bytu, ktorého budem v tom čase vlastníkom/čkou.

Nájomca: Ruslan Hrabovyi zároveň týmto prejavuje svoj súhlas s podmienkami stanovenými VZN obce Krakovany a s miestom vypratania v prípade nedodržania zmluvných podmienok.

Krakovany, dňa: 26.02.2025

Vlastník:
(meno a priezvisko - overený podpis)

Nájomca

**Predpis mesačných preddavkov na úhradu nájomného
a služieb spojených s užívaním bytu**

Byt číslo: 2
Adresa: Nám. sv. Mikuláša 406/4, Krakovany
Celková plocha: 92,76 m²
Vykurovaná plocha: 92,76 m²

Ruslan Hrabovyi

	Cena	Množstvo	Platba
Služby spojené s bývaním			
Fond opráv	14,76€	1	14,76€
Nájomné	147,57€	1	147,57€
Spolu			162,33€

Platný od: 01.03.2025

Číslo účtu: SK5156000000005206845001

Variabilný symbol 40642

Splatnosť: do 25. dňa, mesiac vopred

Prevzal:

Krakovany, dňa 26.02.2025

PhDr. František Klinovský
starosta obce

Zápisnica

**o odovzdaní a prevzatí bytu č. 2, na 1. poschodí dome s.č.406/4,
Nám. Sv. Mikuláša 406/4 v Krakovanoch**

Nájomca :

1/ Ruslan Hrabovyi, nar.:

týmto potvrdzuj, že prebrala vyššie uvedený byt:

a) bez závad;

b) ~~s týmito závadami:~~

Stavy jednotlivých meračov energií :

Elektrická energia:0004626

Plyn:16693

Vodné: 01565

V Krakovanoch, dňa 26.02.2025

Nájomca

Vyhlásenie

**nájomcu v bytu č.2 s.č. 406/4,
Nám. Sv. Mikuláša 406/4 v Krakovanoch**

Nájomca:

1/ Meno, priezvisko: Ruslan Hrabovyi, nar.....

týmto vyhlasujem, že v zmysle § 12, ods. 1, písm. k) zákona č. 443/2010 Z.z. nájomný byt alebo jeho časť nie som oprávnená prenechať do podnájmu tretej osobe.

V Krakovanoch, dňa 26.02.2025

Nájomca:

Dohoda

nájomcu v byte č.2, Nám. Sv. Mikuláša 406/4, v Krakovanoch

Nájomca:

1/ Ruslan Hrabovyi, nar.....

týmto potvrdzuje, že uzavrela v zmysle § 12, ods. 7 s prenajímateľom dohodu o finančnej zábezpeke, kde sú povinní uhradiť **finančnú zábezpeku** vo výške 295,14€ na č. účtu: IBAN: **SK5156000000005206845001**, VS 40642 vo výške dvoch mesačných splátok za nájom, kde lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, avšak najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy. Taktiež túto finančnú zábezpeku môže nájomca uhradiť do pokladne obce, tiež najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.

V prípade ukončenia nájmu bude finančná zábezpeka nájomcu vysporiadaná až po prebehnutí ročného vyúčtovanie v nasledujúcom roku po ukončení nájomného vzťahu a to do 31.05. bežného roka.

Finančná zábezpeka bude nájomcovi vyplatená na účet, prípadne v pokladni mesta.

V Krakovanoch, dňa 26.02.2025

Nájomca :

Prenajímateľ:

Ruslan Hrabovyi

PhDr. František Klinovský
starosta obce