

# N Á J O M N Á   Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. Č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
(ďalej len „zmluva“)

## Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:**      **OBEK LEKÁROVCE**, Lekárovce 505, 072 54  
v zastúpení: JUDr. Ingrid Čižmarová, starosta obce  
IČO: 00325422  
Banka: VÚB a.s., Michalovce,  
IBAN: SK77 0200 0000 0000 2872 0552

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomcovia:      Meno a priezvisko:**  
**1. Bc. Tatiana Meglesová, nar. 13.11.1985, trvale bytom Lekárovce 243**  
**2. Bc. Milan Megles, nar. 06.03.1979, trvale bytom Lekárovce 243**

(ďalej len „nájomcovia 1,2“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

## Čl. 1 Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1
  - stavby so súpisným číslom 508, druh stavby: bytový dom, zapísanej na liste vlastníctva č. 1366, postavenej na pozemku parcelné číslo KN-C 973/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 202m<sup>2</sup>, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Lekárovce, obec Lekárovce, okres Sobrance, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Sobrance.
  - pozemku parcelné číslo 973/7, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 10031m<sup>2</sup>, spôsob využívania pozemku: pozemok, na ktorom je dvor, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Lekárovce, obec Lekárovce, okres Sobrance, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Sobrance, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 1366
2. Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 1/1, nachádzajúci sa na prízemí, vchod č. 1 bytového domu, súpisné číslo 508 v obci Lekárovce (ďalej len „byt“).
4. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a haly s kuchynským kútom, predsieň, kúpeľne, WC a špajze. Výmera plochy bytu je 49,80 m<sup>2</sup>.
5. V obytných miestnostiach sú plávajúce podlahy. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, kotol na ohrev vody a vykurovanie a dve vodovodné batérie. V kúpeľni a vo WC je keramická

dlažba a keramický obklad. V predsieni je keramická dlažba. V kuchynskom kúte sa nachádza umývací drez, sporák a digestor. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú plastové okná.

6. Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú aj deti/ rodinní príslušníci nájomcov 1, 2.

## **Čl. 2**

### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od 01.10.2026 do 30.09.2027.

## **Čl. 3**

### **Stav bytu**

1. Nájomcovia 1,2 boli so stavom bytu oboznámení.
2. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia 1,2 potvrdzujú svojím podpisom na tejto zmluve.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcov 1,2 osobitne upozorniť.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav je odsúhlasený zmluvnými stranami.

## **Čl. 4**

### **Nájomné a platobné podmienky**

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcom 1,2 povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt.
2. Nájomcovia 1,2 sú povinní platiť nájomné vo výške 146,- EUR mesačne. Výška nájomného je určená Uznesením Obecného zastupiteľstva v Lekárovciach zo dňa 12.09.2025 č. 241/2025.
3. Vypočítaná výška nájomného zahŕňa náklady na m<sup>2</sup>, splátky z vlastných zdrojov obce, splátku úveru, poistenie, poplatok za správu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu, (spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, spotreba vody, stočné, poplatok za internet, správny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, daň z nehnuteľností a iné náklady zabezpečujúce riadne plnenie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu).
5. Náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú v mesačnej výške minimálne 20.- EUR, ktoré predstavujú náklady na spotrebu vodného a stočného. Náklady na spotrebu elektrickej energie, spotrebu tepla, spotrebu plynu a poplatok za internet si hradia nájomcovia 1,2 samostatne, priamo dodávateľovi.
6. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok za vodné a stočné sú nájomcovia 1,2 povinní uhradiť najneskôr do 31.05 nasledujúceho roka; prípadný preplatok je prenájomateľ povinný vrátiť nájomcom 1,2 najneskôr do 31.05 nasledujúceho roka. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením obecného zastupiteľstva, najmä, ak je na to dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
8. Nájomcovia 1,2 sú povinní zaplatiť nájomné spolu s nákladmi na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (vodné a stočné), vždy najneskôr do 25-tého dňa v bežnom mesiaci.

9. Ak nájomcovia 1,2 nedodržia lehotu na zaplataenie nájomného, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>.
10. Nájomcovia 1,2 sa zaväzujú uhrádzať dojednané nájomné v lehote splatnosti na bankový účet prenajímateľa obsiahnutý v časti označenia zmluvných strán tejto zmluvy. Nájomcovia 1,2 uvedú do poznámky k vykonanej platbe:
  - a) úhrada nájomného,
  - b) slovné označenie kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a
  - c) číselné označenie príslušného kalendárneho roka.
11. Nájomcovia 1,2 a prenajímateľ sa dohodli, že nájomcovia 1,2 majú ponechaný vklad v depozite, ktorý bol určený v prechádzajúcej nájomnej zmluve. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka, pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. V prípade, ak prenajímateľ bude evidovať voči nájomcom 1,2 splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomcovia 1,2 sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcov 1,2 zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcom 1,2, za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedú nájomcovia 1,2 na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
12. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list ako príloha č. 1, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje prenajímateľ v súlade s platnou právnou úpravou.
13. Ak nájomcovia 1,2 nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, sú povinní zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

## **Čl. 5**

### **Práva a povinnosti nájomcov**

1. Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu, v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
2. Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomcovia sú povinní:
  - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie v súlade s touto zmluvou,
  - b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné,
  - c) nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
  - d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
  - e) včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobili svojím konaním sami nájomcovia alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - f) užívať byt tak, aby nenarušovali sami alebo osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
  - g) dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
  - h) sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcovi bytu, za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu, včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv a povereným zamestnancom tretej osoby, za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov, na základe zmluvy so správcom bytu,

---

<sup>1</sup>Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

- i) oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalého pobytu,
  - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby zakúpenej nájomcami a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO) jeden krát ročne v termíne a vo výške určenej príslušným Všeobecným záväzným nariadením obce Lekárovce,
  - k) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v okolí domu.
4. Nájomcovia nesmú:
- a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
  - b) zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
  - c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
  - d) prenechať byt do podnájmu inej osobe,
  - e) vziať do podnájmu inú osobu.
5. Nájomcovia sú povinní v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
6. Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení, a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
7. Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené 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 zohľadňujúc cenu nového zariadenia a dobu amortizácie.
8. V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.
9. Nájomcovia sú povinní prihlásiť sa na odber plynu a elektriny u dodávateľa. Byt má svoj samostatný plynomer, elektromer a vodomer. Vodné a stočné sa uhrádza prenajímateľovi. Finančné zálohy za elektrinu a plyn budú uhrádzať priamo dodávateľovi, ktorý bude zároveň aj vystavovať vyúčtovacie zálohy na meno nájomcov bytu.
10. Nájomcovia sú povinní ku dňu zániku bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienický vybielený), s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
11. Nájomcovia nie sú oprávnení uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. ), bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomcovia nie sú oprávnení dať byt do podnájmu, bez písomného súhlasu prenajímateľa iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v článku I bode 6 tejto zmluvy.

## Čl. 6

### Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2. Prenajímateľ je povinný vykonávať kontrolu funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy zásadného charakteru patria najmä:
  - a) opravy strešných krytín,
  - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
  - c) zásahy do elektrického vedenia,
  - d) zásahy do vodovodných rozvodov.
- 3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcov:
  - a) platenie nájomného,
  - b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa.

- c) na ich náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa a to do troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien,
  - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu.
4. Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného, prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t. j. poskytovaná sociálna dávka bude nájomcom vyplácaná na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného vypláti zvyšok finančných prostriedkov nájomcom.

## **Čl. 7**

### **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
  - a) písomnou dohodou nájomcov 1,2 a prenajímateľa,
  - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov 1,2 s prenajímateľom uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou, v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom 1,2 výpoveď doručená.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka:
  - a) Nájomcovia alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome,
  - b) Nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechali byt alebo jeho časť inému do prenájmu, bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo 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,
  - d) nájomcovia prestali spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia<sup>2</sup> alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu<sup>3</sup>,
  - e) nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcom nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:
  - a) ak nájomcovia uskutočnia v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte, bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického 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,
  - b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
  - c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení<sup>4</sup>,
  - d) ak nájomcovia odmietnu uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele.
5. Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia sú nájomcovia povinní na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.

<sup>2</sup> § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

<sup>3</sup> § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

<sup>4</sup> Za dlhodobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov.

6. Pri zániku nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcom náhradné bývanie.

## **Čl. 8**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom oboma zmluvnými stranami.
4. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Lekárovciach dňa 30.09.2026

**Nájomcovia 1,2:**

**Prenajímateľ:**

.....  
Bc. Tatiana Meglesová  
Bc. Milan Megles

.....  
Obec Lekárovce zastúpená JUDr. Ingrid  
Čižmárovou – starostkou obce

# PRÍLOHA Č. 1 K NÁJOMNEJ ZMLUVE

## EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008, č. 01/R/2008, č. 02/2008 z 25. septembra 2008 a podľa zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania

|                          |                          |              |          |
|--------------------------|--------------------------|--------------|----------|
| Meno užívateľa bytu :    | 1. Bc. Tatiana Meglesová | Číslo bytu : | 1/1      |
|                          | 2. Bc. Milan Megles      |              |          |
| Dátum narodenia :        | 1. 13.11.1985            | Kategória :  | 2-izb.   |
|                          | 2. 06.03.1979            |              |          |
| Adresa trvalého pobytu : | Lekárovce 243            | Poschodie :  | prízemie |
|                          | Lekárovce 243            |              |          |

### Údaje o spolubývajúcich osobách:

| p.č. | Meno a priezvisko | Pomer k užívateľovi bytu | Poznámka |
|------|-------------------|--------------------------|----------|
| 1.   | Milan Megles      | syn                      |          |
| 2.   |                   |                          |          |

### Popis bytu :

| Miestnosť                          | podlahová plocha v m <sup>2</sup> | podlahová plocha spolu v m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|
| obývacia izba + kuchyňa            | 20,7 + 6,4                        | 27,1                                    |
| izba                               | 11                                | 11                                      |
| WC                                 | 1,2                               | 1,2                                     |
| kúpeľňa                            | 3,3                               | 3,3                                     |
| chodba                             | 6,2                               | 6,2                                     |
| špajza                             | 1                                 | 1                                       |
| spolu výmera bytu v m <sup>2</sup> | 49,8 m <sup>2</sup>               | 49,8 m <sup>2</sup>                     |

### Nájom bytu za mesiac

|                                                         |       | zmeny odo dňa |  |  |
|---------------------------------------------------------|-------|---------------|--|--|
| Označenie dodávky                                       | v Eur |               |  |  |
| Nájomné za užívanie bytu                                | 100   |               |  |  |
| Fond opráv                                              | 21    |               |  |  |
| Elektrická energia spoločné priestory, údržba, kosenie, | 15    |               |  |  |
| domovníčka                                              | 10    |               |  |  |
| celková mesačná úhrada nájomného                        | 146   |               |  |  |

V Lekárovciach, dňa 30. 09. 2026

Prenajímateľ :

Nájomca :