

## 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:

**Prenajíateľ:** **OBEC LEKÁROVCE**, Lekárovce 505, 072 54,  
v zastúpení: JUDr. Ingrid Čižárová - starostka obce  
IČO: 00 325 422  
Banka: VÚB a.s., Michalovce,  
IBAN: SK77 0200 0000 0000 2872 0552

(ďalej len „prenajíateľ“)

**a**

**Nájomca:** **Meno a priezvisko: Peter Sinčák**  
trvale bytom: Vrbnica 148  
nar.:

**Meno a priezvisko: Dajana Sinčáková**  
trvale bytom: Bežovce 220  
nar.:

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

### Čl. 1 Predmet nájmu

1. Prenajíateľ 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

1. Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 3/1, nachádzajúci sa na prízemí, vchod č. 1 bytového domu, súpisné číslo 508 v obci Lekárovce (ďalej len „byt“).
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, haly s kuchynským kútom, predsieni, kúpeľne, WC a špajze. Výmera plochy bytu je 64,20 m<sup>2</sup>.
4. 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.
5. Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú aj deti/ rodinní príslušníci nájomcu.
6. Nájomca a jeho deti/ rodinní príslušníci nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt v obci. V prípade, ak nájomca a jeho rodinní príslušníci nebudú prihlásení na trvalý pobyt do ukončenia tejto nájomnej zmluvy, nebude s ním nová nájomná zmluva uzatvorená.

## Čl. 2

### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, s účinnosťou od 20.04.2026 do 30.09.2026.

## Čl. 3

### Stav bytu

1. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený.
2. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomca potvrdzuje 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 nájomcu 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 nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 181,- 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 30.- EUR, ktoré predstavujú náklady na spotrebu vodného a stočného. Náklady na spotrebu

elektrickej energie, spotrebu tepla, spotrebu plynu a poplatok za internet si hradí nájomca 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 je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 31.05 nasledujúceho roka, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi 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. Nájomca je povinný 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 nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>.
10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dojednané nájomné v lehote splatnosti na bankový účet prenajímateľa, obsiahnutý v časti označenia zmluvných strán tejto zmluvy. Nájomca uvedie 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. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca má 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 nájomcovi splatný nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu, je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie nájomca 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 a to v súlade s platnou právnou úpravou.
13. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, za každý deň omeškania.

## **Čl. 5**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomcovi 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 má nájomca a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný
  - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie v súlade s touto zmluvou,
  - b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné,

---

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

- 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 spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - f) užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním 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,
  - i) oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalého pobytu,
  - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby zakúpenej nájomcom a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO) a to jedenkrát 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. Nájomca nesmie:
- 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. Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení, a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný 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. Nájomca je povinný 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 bude uhrádzať priamo dodávateľovi, ktorý bude zároveň aj vystavovať vyúčtovacie zálohy na meno nájomcu bytu.
10. Nájomca je povinný ku dňu zániku bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienický vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
11. Nájomca nie je oprávnený 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. Nájomca nie je oprávnený 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 nájomcovi 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 nájomcu:
  - 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 nájomcovi vyplácaná na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného, vyplatí zvyšok finančných prostriedkov nájomcovi.

## Čl. 7

### Zánik nájmu

1. Nájom bytu zaniká:
  - a) písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
  - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcu a prenajímateľa uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou, v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné za dlhší čas ako tri mesiace alebo tým, že prenechal 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 vykonávaní ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia<sup>2</sup> alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu<sup>3</sup>,
  - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- a) ak nájomca uskutoční 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 nájomca opakovane neumožní prenajímateľovi (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
  - c) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási alebo umožní pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy alebo ak takejto osobe umožní dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení<sup>4</sup>,
  - d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele.
5. Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia, je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.
6. Pri zániku nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu, prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi 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.

---

<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.

V Lekárovciach dňa 20.04.2024

**Nájomca:**

**Prenajímateľ:**

.....  
Peter Sinčák

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

.....  
Dajana Sinčáková

Prílohy 1: Evidenčný list

# 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 :	Peter Sinčák	Číslo bytu :	3/1
	Dajana Sinčáková		
Dátum narodenia :	Peter Sinčák	Kategória :	3-izb.
	Dajana Sinčáková		
Adresa trvalého pobytu :	Peter Sinčák, Vrbnica 148	Poschodie :	2.poschodie
	Dajana Sinčáková, Bežovce 220		

### Údaje o spolubývajúcich osobách:

p.č.	Meno a priezvisko	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1.			
2.			
3.			

### Popis bytu :

Miestnosť	podlahová plocha v m <sup>2</sup>	podlahová plocha spolu v m <sup>2</sup>
obývacia izba + kuchyňa	20,7 + 6,40	20,7 + 6,40
izba	11	11
izba	11,6	11,6
WC	1,2	1,2
kúpeľňa	3,3	3,3
chodba	9	9
špajza	1	1
balkón	2,6 + 3,6	6,2
<b>spolu výmera bytu v m<sup>2</sup></b>	<b>64,2</b>	<b>64,2</b>

### Nájom bytu za mesiac

Označenie dodávky	v Eur	zmeny odo dňa		
Nájomné za užívanie bytu	129			
Fond opráv	27			
Elektrická energia spoločné priestory, údržba, kosenie,	15			
domovníčka	10			
<b>celková mesačná úhrada nájomného</b>	<b>181</b>			

V Lekárovciach, dňa 20. 04. 2026

Prenajímateľ :

Nájomca :