Z M LU V A O N Á J M E B Y T U

uzatvorená v zmysle ust. § 663, ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

Prenajímateľ: **Obec Cejkov**
so sídlom Hlavná 334/62, 076 05 Cejkov
IČO: 00 31 406
v zastúpení Mgr. Štefan Kačurák - starosta obce
bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN : SK32 5600 0000 0043 7962
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Patrik Leško**
nar.
r. č.:
bytom
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú v zmysle Uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce Cejkov č. B/26
zo dňa 28.9.2026 túto
Z m l u v u o n á j m e b y t u (ďalej len „Zmluva“):

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpis. č. 465, nachádzajúcom sa na parc. KN „C“ č. 256/1 a 258/1, druh: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 177 m^2 na ul. Školská č 3 Cejkov, evidovanej Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom na LV č. 644 pre katastrálne územie Cejkov (ďalej len bytový dom).
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 6, vchod č. 1, nachádzajúci sa v bytovom dome vymedzenom v bode 1 čl. I tejto Zmluvy (ďalej len byt).
3. Zoznam osôb, tvoriacich domácnosť nájomcu :

Viera Ondovová,

Matej Leško,

Patrik Leško,

II.
Popis bytu

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, WC, vstupná chodba, spolu s jeho vnútorným vybavením , ktorého podrobná špecifikácia je uvedená v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu. Súčasťou bytu nie je pivnica. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 59,02m^2.
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstvom sa oboznámil v prítomnosti prenajímateľa.

4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode 1 čl. II. tejto Zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu prenajímateľ vyhotoví Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu. Opis stavu nájomného bytu, odpis meradiel na studenú vodu, teplú úžitkovú vodu, pomerových meradiel vykurovacích nákladov a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu.

5. Byt je užívaniaschopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné. V prípade, že zmluvné strany uzatvárajú túto nájomnú zmluvu po predchádzajúcom nájme predmetu nájmu, deklarujú, že technický stav bytu zodpovedá dobe predchádzajúceho užívania.

III.
Doba nájmu

1.Nájomný pomer vzniká dňom podpísania nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú – 3 roky,** počnúc dňom 15.10.2026 končiac dňom 14.10.2029.

2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou , ktorá spĺňa podmienky sociálneho bývania podľa ust. § 22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z,o dotáciách na rozvoje bývania a o sociálnom bývaní.

3.Nájomca je povinný bezodkladne preukazovať počas celej doby prenájmu splnenie podmienok, vyplývajúcich z platnej právnej úpravy a súvisiace s realizáciou nájomného bývania – doklady zamestnávateľa o skutočnej výške príjmu a ďalšie doklady a potvrdenia podľa požiadaviek správcu a prenajímateľa, ktorí sledujú odôvodnenie oprávnenosti bývania v danom byte.

4. Nájomca má po uplynutí doby nájmu podľa odseku 1, v súlade so Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov, **právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu,** pri dodržaní všetkých podmienok, uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v § 711 Občianskeho zákonníka, zákona č.443/2010 Z.z. a VZN Obce Cejkov č.3/2013 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania, a za predpokladu, že nájomca a osoby s ním bývajúce v byte po dobu nájmu dodržali všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým, že nájomca má uhradené nájomné a úhrady do fondu opráv a údržby za predchádzajúcu dobu trvania nájmu a tiež všetky úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a tiež, že zo strany nájomcu a/alebo osôb s ním bývajúcich v byte nedošlo k niektorému z nasledovne uvedených konaní ustanovených v § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka :

c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

d) 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 podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. O možnosti opakovaného uzavretia Zmluvy je prenajímateľ povinný informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

IV.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je určené na sumu 133 € v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Cejkov č. B/20 zo dňa 11.11.2024
3. Výška mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len "preddavky na plnenia"), ktoré pre nájomcu zabezpečuje prenajímateľ (vodné, stočné a elektrická energia pre spoločné priestory) je určená v predpise preddavkov – Evidenčnom liste, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvu.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31.5. nasledujúceho roka.
5. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov, vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na plnenia poskytnuté s užívaním bytu.
7. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné mesačne vopred, a to do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
8. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre výpočet nájomného , prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má rovnako právo i v priebehu roka upraviť - zmeniť výšku preddavkov na plnenia, ak je na to dôvod, vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu a výšky plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmeny výšky preddavkov na plnenia najneskôr 10 dní pred ich splatnosťou.
9. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy uhradiť všetky záväzky za predchádzajúcu dobu nájmu / ak ide o uzatvorenie opakovanej zmluvy o nájme bytu/.
10. Všetky platby nájomného, príspevku do fondu opráv a údržby, ako aj preddavky na plnenie sa nájomca zaväzuje uhrádzať na účet v tvare IBAN: SK32 5600 0000 0043 7962 variabilný symbol : rodné číslo nájomcu, alebo v pokladni OcÚ Cejkov.
11. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom
12. V prípade, že ide o podpis nájomnej zmluvy bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu, je Nájomca povinný zložiť pred podpísaním nájomnej zmluvy v súlade s Výnosom č. V – 1/2004 Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky na osobitný účet obce Cejkov č. účtu v tvare IBAN SK32 5600 0000 0043 7962, variabilný symbol – rodné číslo nájomcu, depozitnú platbu - **finančnú zábezpeku vo výške 3-mesačného nájomného,** príspevku do fondu opráv a údržby a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. sumu vo výške 399 **€** slúžiacu ako finančnú zábezpeku v prospech prenajímateľa .Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.

10.Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku najmä na úhradu :

- nájomného pokiaľ nebolo uhradené v dohodnutom termíne
- taktiež nákladov prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom na nájomnom byte alebo na jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ nájomca neodstránil škody sám, v lehote určenej prenajímateľom.

11. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade ak dôjde k vstupu tretej osoby do práv a povinností nájomcu, napr. z dôvodu prechodu nájmu v dôsledku smrti nájomcu v súlade s § 706 Občianskeho zákonníka, resp. na základe inej právnej skutočnosti (dohody medzi pôvodným nájomcom a treťou osobou, iný právny titul), obec Cejkov má v plnom rozsahu nárok na zloženú depozitnú platbu od pôvodného nájomcu pri zachovaní jej účelu, ktorý je uvedený v čl. IV bod 7 tejto zmluvy. Pôvodný nájomca nie je oprávnený požadovať vyplatenie depozitnej platby od obce Cejkov ako prenajímateľa.
12. Pôvodný nájomca a tretia osoba vstupujúca do práv a povinností pôvodného nájomcu sú oprávnení vyporiadať si depozitnú platbu len vzájomne, bez nárokov na vyplatenie voči obci , pričom obec Cejkov nenesie žiadnu zodpovednosť za uvedené vyporiadanie depozitnej platby medzi pôvodným nájomcom a treťou osobou.
13. Pri ukončení nájmu vykoná obec Cejkov najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu a fyzického odovzdania bytu zo strany nájomcu zúčtovanie depozitnej platby s prihliadnutím na prípadné nedoplatky na nájomnom a prípadné poškodenie nájomného bytu zo strany nájomcu a takto zúčtovanú (zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, úhradách na plneniach poskytovaných s užívaním bytu a výšku spôsobenej škody na byte) depozitnú platbu vráti nájomcovi.

V.
Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom.
   Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte , ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonanie opráv, ako aj za účelom za účelom kontroly a spôsobu rozsahu užívania predmetu nájmu. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť do predmetu nájmu vstup zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov, za účelom výkonu kontroly technického stavu bytu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

10. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
12. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia.
13. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. Ak po skončení nájomného vzťahu vzniknú prenajímateľovi náklady z dôvodov spôsobených konaním, resp. nekonaním nájomcu, ako aj z dôvodu neplnenia si riadnych povinností nájomcu k predmetu nájmu - bytu počas trvania nájomného vzťahu (napr. potreba vykonanie elektrickej revízie a pod.), má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Nájomca je povinný nahradiť predmetné náklady na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.. Splatnosť faktúry je 10 dní odo dňa jej vystavenia.
16. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty do výške až 200 € a nájomca je povinný túto pokutu zaplatiť, bez ohľadu na zavinenie, za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností :

- informovať prenajímateľa riadne a včas o zmenách údajov na strane nájomcov, ktoré sú podstatné pri uzatvorení zmluvy / najmä počet členov domácnosti, spĺňanie podmienok podľa čl. III bod 2 a 3 zmluvy/,
- neprevádzať v byte stavebné úpravy bez vedomia a súhlasu prenajímateľa,
- umožniť zástupcovi prenajímateľa kontrolu užívania prenajatého bytu a jeho príslušenstva,
- nájomca alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup do predmetného bytu, nesmú porušovať poriadok alebo pokoj v prenajatom byte a okolí a nesmú znemožňovať alebo sťažovať užívanie ostatných priestorov v bytovom dome. Všetky zmluvné pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s dojednanou pokutou , čo do jej výšky a spôsobu jej určenia.

VI.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III. bod 1 , ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. ods. 4 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť pred uplynutím doby nájmu aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou zo stranu nájomcu i bez uvedenia dôvodu, alebo písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu, ak nájomca, alebo osoba, žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší domový poriadok.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. V súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu. Nájomca je zároveň povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený

byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
5.O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a stav meračov.
6.Dňom skončenia nájmu bytu sú nájomca a osoby bývajúce s ním v byte povinní sa odhlásiť z trvalého pobytu v byte.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt , vrátane predpisu preddavku na plnenia poskytované s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní bytu (ak ide o nový nájom bez predchádzajúceho užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu).
2. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Na zmeny v nájomnom a preddavkoch na plnenia v súlade s čl. IV nie je potrebná písomná dohoda o zmene tejto zmluvy.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v súlade s §5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
7. Zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu, prenajímateľa, evidencie obyvateľstva.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Za prenajímateľa:

V Cejkove, dňa ....

Obec Cejkov

zast. Mgr. Štefan Kačurák – starosta

Za nájomcu:

V Cejkove, dňa ....