

Zmluva o nájme bytu č. 15/2026-1

uzavretá podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a ust. § 685 a nasl. s použitím ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Sokol'**
Sídlo: Kostolianska 159/10, 044 31 Sokol'
IČO: 00324752
zastúpenie: Ing. Ľuboš Šuca
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK30 5600 0000 0004 9421 6003

Nájomca: **Meno a priezvisko:** Jevhen Jurijovics Bihánics
Dátum narodenia:
Miesto trvalého pobytu:
Bankové spojenie :
Číslo účtu :

Článok I. Vyhlásenie prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu v obci Sokol', ul. Kamenná, súpisné číslo 165 nachádzajúceho sa na parc. registra „C“ č. 6 – Polyfunkčná budova, zapísaného na LV č. 1591 v katastrálnom území Sokol'.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy umožnil nájomcovi prehliadku predmetu nájmu - nájomného bytu s príslušenstvom, zariadením a vybavením.

Článok II. Vyhlásenie nájomcu

1. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa podmienky sociálneho bývania podľa § 22 ods.3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Článok III. Predmet nájmu, opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 15 nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v obci Sokol', ul. Kamenná súpisné číslo 165 nachádzajúceho sa na parc. registra „C“ č. 6 – Polyfunkčná budova, zapísaného na LV č. 1591 v katastrálnom území Sokol'.

Byt je zaradený do I./II. kategórie.

Podlahová plocha bytu: 57,02 m².

Byt pozostáva z 2 izieb, z príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba a balkón.

2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

obývacia izba	24,00 m²
izba	11,77 m²
kuchyňa	6,58 m²
vstupná chodba	10,77 m²
kúpeľňa, WC	3,90 m²
balkón	

3. Byt tvoriaci predmet nájmu má: základné prevádzkové zariadenia a ostatné zariadenia. Základné prevádzkové zariadenia bytu sú: rozvody elektrickej energie a vody, odvody odpadových vôd a rozvod kúrenia, ostatné zariadenia bytu sú: Meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu.
4. Byt tvoriaci predmet nájmu má nasledujúce vybavenie bytu: elektrický sporák s rúrou, digestor s odsávaním, kuchynská linka, zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom na vykurovanie, vaňa, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria, splachovacia záchodová misa vrátane splachovacieho zariadenia.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň vzniku nájmu spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s opisom stavu predmetu nájmu – bytu a jeho príslušenstva, zariadenia a vybavenia bytu tiež s opisom stavu na meračoch dodávaných služieb teplej vody, studenej vody, elektriny, tepla a s uvedením počtov odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu a od spoločných priestorov. Opis stavu bytu a opis príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy - prílohu zmluvy.

Článok IV.

Rozsah užívania predmetu nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
2. S nájomcom budú byt užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu :
 1. Meno a priezvisko: Valeria Bihanich, nar.
 2. Meno a priezvisko: Timofyj Bihanich, nar.
3. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne písomne nahlásiť prenajímateľovi zmeny členov svojej domácnosti a nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe než, ktoré uviedol v tejto zmluve.
4. Po ohlásení zmien členov domácnosti a po preverení súladu tejto zmeny s platnou právnou úpravou dôjde k uzavretiu písomného dodatku k nájmovej zmluve.
6. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je bez závad a v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania.
8. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy vykonal prehliadku bytu, byt je bez závad a opis bytu, jeho príslušenstva, zariadení a vybavenia zodpovedá tomu, čo je uvedené v tejto zmluve.

Článok V.

Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu

1. Nájomca sa zaväzuje zachovať byt jeho príslušenstvo, zariadenia a vybavenie v stave ako mu boli odovzdané.

2. Nájomca je povinný riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením.
3. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jeho rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady drobné opravy bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 331,39 € ročne. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady činnosti spojené s bežnou údržbou bytu. Náklady spojené s bežnou údržbou sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, tzv. "obvyklé udržiavacie náklady", t.j. maľovanie, opravy a výmena vstavaného nábytku a kuchynskej linky, opravy a výmeny vchodových a interiérových dverí a zámkov, výmena a oprava elektrických zariadení (sporák, digestor), oprava a výmena sanity (vaňa, umývadla, WC, batérie).
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca je povinný 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 požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle tejto zmluvy a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu v lehote do 30 dní od oznámenia potreby vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby.
10. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
11. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
12. Nájomca nesmie vykonávať zmeny vybavenia bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a kontrolným orgánom štátu vykonať kontrolu stavu bytu, príslušenstva vybavenia a zariadenia bytu vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť.
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. V prípade živelnej pohromy (únik vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľ alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo kompetentná osoba, ktorej sa porucha týka napr. vodári, elektrikári alebo niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchlá zdravotnícka služba.

Článok VI. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy **od 01.01.2026 na dobu určitú do 31.12.2026**

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí :
 - a) uplynutím dojednanej doby
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka
 - d) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
2. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný najneskôr v posledný deň nájmu (do 12:00 hodiny) byt vypratať a odovzdať ho hygienicky vybielený spolu s vybavením a zariadením bytu v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajímateľovi. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku znížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
5. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu. V zápisnici sa uvedie stav bytu a jeho príslušenstva, stav vybavenia a zariadenia bytu ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, tepla, elektriny). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.
6. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.

Článok VIII. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcovi právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a tiež podmienky dojednané v tejto zmluve.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu má len ten nájomca, ktorý počas nájmu bytu :
 - a) platil včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - b) nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne

- c) nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
 - d) nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu a súčasne
 - e) neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomca písomne požiada obec Sokol v lehote najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje splňanie požiadaviek podľa zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Článok IX.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. **Nájomné** za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v sume **176,76 eur** mesačne a z toho suma **19,46 eur**/mesačne je určená do **fondy prevádzky, údržby a opráv bytového domu**. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB na výstavbu bytového domu.
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy, ktoré prislúchajú k bytom.
3. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to takto:
 - a) **preddavky plynu 80 eur /mesačne**
 - b) **preddavky vodného 12 eur /mesačne**
 - c) **preddavky stočného 60,39 eur /mesačne**
 - d) **preddavky za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch 12 eur /mesačne**
 - e) **preddavky za upratovanie 3 eur /mesačne**
 - f) **preddavky za správcovské služby 2 eur/mesačne,****spolu nájom + preddavky = 346,15 €**

v prípade zmien v preddavkových platbách počas trvania zmluvy bude spísaný dodatok k zmluve.
4. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 20. dňa mesiaca** na bežný mesiac **prevodom** na bankový účet prenajímateľa vedený v: Príma banka Slovensko, a.s. **IBAN: SK30 5600 0000 0004 9421 6003**, prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa Obecného úradu obce Sokol.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť preddavky na úhradu za služby spojené s nájmom bytu v týchto prípadoch:
 - a) ak dôjde k zvýšeniu ceny služby, odo dňa účinnosti zmeny ceny
 - b) ak na základe ročného zúčtovania preddavkov na úhradu za služby spojené s nájmom bytu nedoplatok na službách prevýši sumu 150 eur
6. Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu a jednostranné oznámenie o zvýšení preddavku na úhradu za služby spojené s nájmom bytu je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.

7. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ každoročne vyúčtuje na základe ročného zúčtovania zo strany dodávateľov plnení spojených s užívaním bytu v termíne do **30 dní** od doručenia ročného zúčtovania zo strany dodávateľov plnení. Prenajímateľ vykoná zúčtovanie úhrad za poskytované služby tiež do **30 dní** od doručenia vyúčtovania od dodávateľov týchto služieb v prípade ukončenia nájmu v priebehu roka.
8. V prípade preplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ povinný tento preplatok poukázať na účet nájomcu v termíne do **30 dní** od ročného zúčtovania prenajímateľom. V prípade, že nájomca má v čase ročného zúčtovania nedoplatky na nájomnom, prenajímateľ je oprávnený tento preplatok použiť na úhradu nedoplatku na nájomnom, o čom nájomcu písomne informuje spolu s ročným zúčtovaním .
9. V prípade nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok poukázať na účet prenajímateľa v termíne do **30 dní** od doručenia ročného zúčtovania.
10. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku poplatku z omeškania určuje § 4 Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, tak, že poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

Článok X. Finančná zábezpeka

1. Nájomca, resp. bývalý nájomca (vid' úradný záznam) zložil v deň podpisu zmluvy č. 15/2022-1 na účet prenajímateľa — ~~IBAN: SK30 5600 0000 0004 9421 6003~~/v hotovosti do pokladne prenajímateľa Obecného úradu obce Sokol finančnú zábezpeku vo výške **6 mesačného** nájomného a poplatkov **1176,00 €** (slovom: jedentisícstosedemdesiatšesť eur). V zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní § 12 ods. 7 a vykonanej kontroly dňa 26.06.2025 Okresným úradom Košice, odbor bytovej politiky bola vrátená alikvotná časť zábezpeky vo výške 292,20 € (slovom: dvestodevät'desiatdva eur 20/100). Z uvedeného vyplýva, že výška finančnej zábezpeky je **883,80 €** (slovom: osemstoosemdesiattri eur 80/100).
2. Prenajímateľ bude finančnú zábezpeku viesť na osobitnom účte a jej použitie, vyúčtovanie, ako aj odpočty bude vykonávať v súlade s dojednaním v tejto zmluve.
3. Finančná zábezpeka slúži prenajímateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu:
 - a) nájomného a tiež dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu, pokiaľ neboli uhradené v dohodnutom termíne,
 - b) nákladov prenajímateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom na nájomnom byte alebo jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ škody neodstránil nájomca sám v lehote určenej prenajímateľom.
5. V prípade, že prenajímateľ použije finančnú zábezpeku zašle nájomcovi písomné oznámenie obsahujúce výšku a dôvod použitia finančnej zábezpeky a zostávajúcu výšku finančnej zábezpeky.
6. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný do 30 dní od skončenia nájmu zaslať nájomcovi 1. polovicu finančnej zábezpeky s informáciou o použití finančnej zábezpeky za celú dobu nájmu s uvedením dátumu použitia finančnej zábezpeky, výšky použitej finančnej zábezpeky a dôvodu použitia finančnej zábezpeky. 2. polovicu finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní od vyúčtovania

v nasledujúcom roku, v prípade nedoplatku je prenajímateľ oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu nedoplatku.

7. Pokiaľ pri odovzdaní bytu z dôvodu skončenia nájmu sa zistia škody na prenajímanom byte, jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, tieto je potrebné spísať v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu a prenajímateľ je potom povinný zaslať nájomcovi vyúčtovanie finančnej zábezpeky obsahujúce použitie finančnej zábezpeky za celú dobu nájmu s uvedením dátumu použitia finančnej zábezpeky výšky použitej finančnej zábezpeky a dôvodu použitia finančnej zábezpeky v termíne do 30 dní od odstránenia škôd prenajímateľom. Prípadný preplatok finančnej zábezpeky je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa odstránenia škôd prenajímateľom.

Článok XI.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:
 - a) Prenajímateľovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to bezodkladne. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
 - b) Umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
 - c) Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 - d) Dodržiavať domový poriadok schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
4. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájmnou zmluvou.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je záznam o prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarne smernicami a Zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarne smernice a Zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v bytovom dome, kde sa nachádza prenajímaný byt.
3. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od nájomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t.j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa § 19 ods.1a 2 zákona č. 18/2018 Z. z. tým, že nájomca bol o uvedenej skutočnosti upovedomený a riadne poučený a údaje budú použité výhradne pre obecné účely na dobu neurčitú.
4. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení

neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto zmluve porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
7. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednej si ponecháva každá zmluvná strana.
8. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

V Sokoli dňa: 31.12.2025

V Sokoli dňa: 31.12.2025

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....

.....

Príloha č. 1

**Evidenčný list
pre výpočet mesačnej úhrady nájomného za byt**

Meno a priezvisko, titul nájomcu bytu: Jevhen Jurijovics Bihánics

Bydlisko:

Dátum narodenia:

Číslo bytu: 15-B

Kategória bytu: 2 – izbový byt

Podlahová plocha bytu: 57,02 m²

Zoznam osôb bývajúcich v byte mimo nájomcu

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k nájomcovi bytu	Poznámka
1.	Valeria Bihanich		dcéra	
2.	Timofyj Bihanich		syn	
3.				
4.				
5.				
6.				

Výpočet mesačnej úhrady nájomného za byt:

Mesačné nájomné 157,30 €

Fond opráv 19,46 €

Celková výška mesačného nájmu 176,76 €

Preddavky (uhrádzané mesačne s nájmom v €):

Plyn	80,00
Voda	12,00
Stočné	60,39
Elektrina – spoločné priestory	12,00
Upratovanie	3,00
Správčovské služby	2,00

Celková mesačná úhrada nájomného za byt s preddavkami je 346,15 € (slovom: tristošesťdesiatpäť EUR 15/100)

Vypracovala: MVDr. Míriam Husťaková

Schválil: Ing. Ľuboš Šuca – starosta obce

Príloha č. 2

**Preberací protokol o odovzdaní/prevzatí bytu
(ďalej len **Protokol**)**

MEDZI:

1. **Obec:** **Sokol'**
Sídlo: Kostolianska 159/10, 044 31 Sokol'
Zastúpená: Ing. Ľuboš Šuca – starosta obce
IČO: 00324752
DIČ: 2021245039
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.
SK30 5600 0000 0004 9421 6003

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. **Meno a priezvisko, titul:** **Jevhen Jurijovics Bihánics**
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

Nájomca svojim podpisom tohto Protokolu potvrdzuje, že prevzal od prenajímateľa do užívania byt v Bytovom dome – číslo bytu 15-B, 1. poschodie, pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva: kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a balkón v dobrom a užívania schopnom stave.

Jednoduchý opis bytu a príslušenstva:

V kuchyni: 1x kuchynská linka, 1x digestor s odsávaním, 1x elektrický sporák s rúrou, 1x nerezový drez s pákovou batériou, svietidlo, plávajúca podlaha, biela maľba finálna.

V kúpeľni: 1x umývadlo s pákovou batériou, 1x vaňa so sprchovou pákovou batériou, keramická dlažba, biela maľba finálna.

Vo WC: sa nachádzajú merače spotreby vody, splachovacie zariadenie, svietidlo, biela maľba finálna.

Obytné miestnosti: interiérové dvere, plávajúca podlaha, svietidlo, radiátory.

Spoločné priestory: vstupné dvere sú plastové, vo vstupnej chodbe je keramická dlažba, vchodové dvere do bytov sú protipožiarne.

Prenajímateľ nájomcovi odovzdal kľúče od bytu v počte 2 ks, od vchodu – brány v počte 3 ks, od schránky 1 ks.

Vypracovala: MVDr. Míriam Husťaková

Prenajímateľ: Ing. Ľuboš Šuca – starosta obce

Nájomca: Jevhen Jurijovics Bihánics

Príloha č. 3

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držiadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prírodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.