

**Zmluva**  
**o nájme bytu č. B 103/2022**

Prenajímateľ : Obec Lúka  
916 33 Lúka 205  
zastúpená Ing. Marianom Haluzom, starostom obce  
IČO : 00311758  
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a. s.  
Číslo účtu : **SK02 5600 0000 0058 0282 3001**

Nájomca : Eva Kobelárová

Číslo účtu: SK92 0900 0000 0000 4149 5820

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

**Čl. I**

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,  
- nájomný bytový dom č. 265, parcela č. Reg. C 697/2
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt B 105 na 1. poschodí,  
ktorý pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva: kuchyne, chodby, kúpeľne, WC,  
pivnice.  
Podlahová plocha bytu je 77,80 m<sup>2</sup>.  
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 103, ktorý tvoril  
Prílohu nájomnej zmluvy z roku 2011.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 06/2006, byt bez závad prevzal do svojho  
užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu zmluvy. Nájomca  
a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia  
domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

**Čl. II**

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.02.2022 a uzatvára sa na **dobu určitú do 31.01. 2025**.  
Tento nájom bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lúka dňa 27.01.2022  
pod číslom 5/2022. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu  
len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce  
Lúka č. 3/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné  
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu  
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky  
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi,  
pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie  
opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo  
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

**Čl. III**

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu **mesačne nájomné vo výške 159,30 €**, ktoré

sa skladá : z nájomného za bytové priestory 125,00 €, príspevku do fondu opráv 18,47 €, príspevku na úhradu režijných nákladov 5,-€ , príspevku na poisťné bytového domu 1,60 €, 0,73 vedenie účtu, vodné spoločné priestory (zálohovo) 1,-€, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 2,50 €, vývoz fekálií (zálohovo) 5,-€  
Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č. 443/2010 § 18 odst. 2, vo výške 0,5 % oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.

2. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : SK02 5600 0000 0058 0282 3001 variabilný symbol B 103 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 €.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod, vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ si aj naďalej ponecháva finančnú čiastku 850,- €, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude vyúčtované prenajímateľom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

#### Čl. IV

##### Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady

- a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
  - umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
  - ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
  - spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
  - nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
  - dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
  - dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

## Čl. V

### Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

## Čl. VI

### Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
  - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
  - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
  - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
  - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavné porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac
  - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu ( do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
  - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.

b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.

**Čl. VII**  
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 28.01.2022

.....  
Ing. Marian Haluza  
starosta obce

.....  
Eva Kobelárová - nájomca