

## Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka medzi mluvnými stranami:

**Obec Liptovská Lúžna**, zastúpená Ing. Albínom Husarčíkom, starostom obce

IČO: 315397

Číslo účtu: PKB Ružomberok 8300183001/5600

/ďalej len „prenajímateľ“/

**a**

**Meno a priezvisko:**

**Marta Džuganová, narodená** [REDACTED]

/ďalej len „nájomca“/

### Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je **byt č. 5 , vchod vľavo na 2 podlaží, č.p. 1244 v 24 b.j. Liptovská Lúžna.**

Byt je zaradený do I. kategórie .

Byt má: **49,10 m<sup>2</sup>** podlahovej plochy a príslušenstvo z toho 1. izba **12,10 m<sup>2</sup>**,  
2. izba **16,01 m<sup>2</sup>**, kuchyňa **11 m<sup>2</sup>**, kúpeľňa **5,66 m<sup>2</sup>** predsieň **4,33 m<sup>2</sup>**, pivnica **2,26 m<sup>2</sup>**.

Opis bytu sa sa uvádza v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania

**na čas neurčitý od 01.03.2023**

3. S nájomcom budú byt užívať:
  - Jaroslav Džugan, nar. [REDACTED] – manžel
  - Klaudia Džuganová, nar. [REDACTED] - dcéra
  - Monika Džuganová, nar. [REDACTED] - dcéra
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu.
5. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v užívaniashopnom stave.

6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva, kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.
7. Nájomca nemôže byť prenajímať.

## **Článok II.**

### **Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to vo výške vypočítanej vo výmere na výpočet úhrady za užívanie bytu.
2. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi pred jeho splatnosťou.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do 5 dní po ich splatnosti, t.j. do desiateho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.
4. Preplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu správca vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. Nájomca uhradí nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

## **Článok III.**

### **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka /§ 687 a 695/ a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.  
Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory bytu / chodby a schodištia/ a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca zmenu počtu osôb v byte.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

4. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu bytu.

#### **Článok IV. Zánik nájmu**

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.  
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Po ukončení nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o predĺženie nájomnej zmluvy, v prípade nepredĺženia nájomnej zmluvy je nájomca povinný uvoľniť byt do jedného týždňa bez nároku na náhradné ubytovanie zo strany prenajímateľa.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu požaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

#### **Článok V. Osobitné ujednania**

1. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne na dôkaz čoho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
3. V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Liptovskej Lúžnej, 28.02.2023

.....  
prenajímateľ  
*Obec Liptovská Lúžna*

.....  
nájomca  
*Marta Džuganová*