



# NÁJOMNÁ ZMLUVA

## o nájme bytu č. 6

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

---

### Článok I Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **OBEC LUBICA**  
**Štatutárny zástupca:** Ing. Ján Kapolka, starosta obce  
**Sídlo:** Gen. Svobodu 248/127, Lúbrica  
**IČO:** 31942547  
**DIČ:** 2020709834  
**IBAN Prima banka:** SK485600 0000 0016 71061001  
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **Eva LAZARÁKOVÁ**  
**Dátum narodenia:**  
**Trvalý pobyt:** Bernoláková 240/4, 059 71 Lúbrica  
(ďalej len ako „nájomca“)

*po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:*

### Čl. II Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytový dom v Lúbici na ul. Gen. Svobodu, orientačné číslo 119/A, súpisné číslo 1169, nachádzajúcej sa na pozemku parc. číslo KN-C 53/2, k. ú. Lúbrica.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania garsónku, byt č. 6 nachádzajúci sa na poschodí uvedeného bytového domu, vrátane užívania spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

### Čl. III Opis bytu a jeho príslušenstva

1. Byt pozostáva z obytnej miestnosti, kuchyne, komory, chodby a sociálneho zariadenia. K bytu nepatrí pivnica. V obytnej miestnosti je uložená nová PVC podlaha, jedno jednokrídlové drevené okno, balkónové dvere, jedno dvojkrídlové okno. Pod oknami sú umiestnené panelové radiátory s termohlavicami na reguláciu tepla. Obytná miestnosť je prepojená s kuchynským kútom, v ktorom je umiestnená nová kuchynská linka s pracovnou doskou a dresom s batériou. V predsieni (chodbe) je uložená PVC podlaha, vstavaná drevená skriňa, ističe elektrickej energie a meracie zariadenia teplej

a studenej vody. Z chodby sa vchádza do kúpeľne a malej komory. V kúpeľni sa nachádza keramická podlaha, keramické splachovacie WC, keramické umývadlo s miešacou batériou, radiátor s termohlavnicou na reguláciu tepla, vaňa a miešacou batériou a stropné svetlo. V komore medzi obývacou izbou a chodbou je umiestnené stropné svetlo. Dvere do bytu sú drevené.

2. Prenajímaný byt prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie s tým, že drevené okná sú značne opotrebované a neutesnené.
3. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a byt v tomto stave preberá do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a to najmä bleskozvod, komíny, hasiace prístroje, vodovodné, teplotné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

#### Čl. IV

##### Doba nájmu

1. Nájomný vzťah uzatvára sa na dobu určitú – **od 01.11.2024 do 30.06.2025**.
2. Pred ukončením nájmu má nájomca **právo** (nie nárok) na predĺženie doby nájmu bytu za predpokladu, že nájomca prípadne členovia jeho spoločnej domácnosti riadne dodržiavali povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov).
3. Nájomca je oboznámený s tým, že po skončení nájomného vzťahu mu prenajímateľ nie je povinný poskytnúť žiadny náhradný byt, ani náhradné ubytovanie, resp. prístrešie, z dôvodu, že nájom je dohodnutý na dobu určitú.

#### Čl. V

##### Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné nájomné vo výške 52 Eur**, vždy najneskôr **do 25. dňa príslušného mesiaca** na účet prenajímateľa: **IBAN Prima banka: SK485600 0000 0016 71061001** alebo osobne do pokladne Obecného úradu Obce Ľubica.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **dohodnuté mesačné preddavky za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu**, ktoré sú uvedené v platobnom výmere a sú splatné mesačne spolu s nájomným. **Mesačné preddavky sú dohodnuté vo výške 88 Eur**.
3. Prenajímateľ zabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, TÚV, pitnej vody. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi v byte dodávku elektrickej energie, káblovej televízie a internetu. Prenajímateľ zabezpečuje službu spojenú s dodaním elektrickej energie len v spoločných priestoroch bytového domu. Nájomca je povinný prihlásiť sa na odber elektrickej energie u príslušného dodávateľa.

4. Prenajíateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) nájomca výslovne súhlasí s tým, že sa zmení výška nájomného alebo preddavkových platieb za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.
6. Nájomcovi vzniká povinnosť uhrádzať dohodnuté mesačné nájomné a preddavky za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu podľa odseku 1 a 2 tohto článku prenajíateľovi, od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po uzatvorení nájomnej zmluvy, a to:
- |   |               |
|---|---------------|
| a) za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť nájomné vo výške Eur/mesiac  | 52,00         |
| b) zálohu za vodu studenú podľa počtu osôb Eur/osoba/mesiac   | 30,00         |
| c) zálohu za vykurovanie Eur/vykurovacia plocha/mesiac  | 45,00         |
| d) záloha za elektrickú energiu Eur/mesiac (vyúčtovanie el. energie spoločných priestorov sa vypočítava podľa počtu užívaných bytov v bytovom dome) | 6,00          |
| e) záloha do fondu prevádzky, údržby a opráv Eur/mesiac   | 7,00          |
| <b>Spolu Eur</b>  | <b>140,00</b> |
7. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) sa používa na zabezpečenie údržby a opráv spoločných priestorov, spoločných zariadení a nebytových priestorov bytového domu. Z prostriedkov fondu sa uhrádzajú pravidelné odborné prehliadky a odborné kontroly podľa platnej legislatívy a to najmä: revízia prenosných hasiacich prístrojov a požiarneho vodovodu, revízia komínov, bleskozvodov, revízia elektrickej inštalácie a elektrických zariadení, revízia plynových kotlov, výmena žiaroviek prípadne svietidiel v spoločných priestoroch bytového domu a pod.
8. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Nájomca je povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy vložiť na účet prenajíateľa vedený v ČSOB banke, číslo účtu IBAN: SK77 7500 0000 0040 2278 4406 finančnú zábezpeku vo výške 361,00 Eur, čo predstavuje šesťmesačné nájomné, ktorú prenajíateľ môže použiť na úhradu škody spôsobenej nájomcom v byte alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu, na úhradu nedoplatkov na nájomnom, energiách a službách spojených s nájmom bytu, vyúčtovacích faktúrach za energie, miestnom poplatku za komunálny odpad a drobné stavebné odpady. Po ukončení nájmu do 30 dní prenajíateľ zábezpeku nájomcovi vráti v plnej výške, v prípade, ak nájomca nebude mať voči prenajíateľovi žiadne nesplnené záväzky. V opačnom prípade je prenajíateľ oprávnený použiť finančné prostriedky zo zábezpeky na úhradu z dôvodov, uvedených v prvej vete.

## Čl. VI Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 50,00 Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú definované v § 5 Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a špecifikované v Prílohe č. 1 tohto nariadenia.

*Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 1 cit. Nariadenia vlády SR.*

*Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe cit. Nariadenia vlády, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 Eur. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky opravy.*

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že vady a poškodenia, ktoré v nájomnom byte alebo bytovom dome spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatom byte vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť vady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa vady 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 väd.

8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v evidenčnom liste.
10. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolnosti rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný umožniť do bytu prenajímateľovi prístup do bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok nájmu.
12. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude s ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
13. Nájomca spoločne a nerozdielne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov bytového domu v príslušnom vchode za škodu spôsobenú na obecnom majetku v bytovom dome, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí konkrétna osoba zodpovedná za túto škodu.
14. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu, ak za obdobie najmenej dva mesiace bude mať nedoplatok na nájomnom. Nájomca súhlasí s tým, aby v prípade, ak počas najmenej dvoch mesiacov neuhradí nájomné alebo jeho časť, prenajímateľ použil na úhradu dlžného nájomného finančné prostriedky prináležiace nájomcovi z inštitútu osobitného príjemcu, alebo z iného akéhokoľvek jeho príjmu.
15. Nájomca je povinný na vlastné náklady si zakúpiť 110 L zbernú nádobu na odpad.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

3. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## **Čl. VIII**

### **Ukončenie nájmu bytu**

1. Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:
  - a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
  - b) písomnou dohodou.
2. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
3. Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Po uplynutí doby nájmu alebo výpovednej doby či odstúpení je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú škodu.

## **Čl. IX**

### **Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom**

1. Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za tri mesiace zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky s upozornením na možnosť výpovede nájmu bytu.
2. Prenajímateľ uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu, v prípade nezaplatenia mesačnej úhrady za obdobie dlhšie ako 3 mesiace, ak na to budú splnené zákonné podmienky. V rámci tohto postupu dohodne s nájomcom splátkový kalendár. Zároveň upozorní na možné vypratanie alebo presunutie do bytovej náhrady nižšieho štandardu.

3. Prenajímateľ v prípade nezanedbateľného poškodenia bytu alebo jeho zariadenia a vybavenia, poškodzovania alebo opakovaného znečistenia spoločných priestorov a okolia uplatní voči nájomcovi tieto sankcie:
  - a) výpoveď z nájmu,
  - b) vymáhanie spôsobenej škody,
  - c) vypratanie z bytu.

## **Čl. X Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpoveď tejto nájomnej zmluvy sa považuje:

- a) neplatenie nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace,
- b) nedodržiavanie splátkového kalendára,
- c) opakované spôsobenie škody v nájomnom byte a v bytovom dome,
- d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
- e) vykonávanie stavebných úprav v byte bez súhlasu prenajímateľa,
- f) opakované závažné alebo hrubé porušenie domového poriadku,
- g) nedodržiavanie čistoty a hygienických návykov.

## **Čl. XI Osobitné dojednanie**

Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie“ je adresa, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy. V prípade zmeny sídla alebo adresy je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená. Písomnosť sa považuje za doručení dňom jej prevzatia adresátom. Za doručení sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu, bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

## **Čl. XII Záverečné ustanovenia**

1. Nájomná zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovej stránke obce.
2. Všetky prílohy k tejto zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že text tejto zmluvy riade a dôsledne prečítali jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu potvrdzujú svojim podpisom.
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, obsahu zmluvy porozumeli, zmluva nebola uzavretá pod nátlakom, v tiesni, ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpisom.

V Ľubici, dňa 25. 10. 2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

**Ing. Ján KAPOLKA**  
starosta obce

---

**Eva LAZARÁKOVÁ**