

**NÁJOMNÁ ZMLUVA**  
uzatvorená v zmysle § 663 a 685 Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:**           **Obec Liptovská Lúžna**  
so sídlom Liptovská Lúžna 629, Liptovská Lúžna, PSČ: 034 72  
IČO: 00 315 397  
IBAN: SK70 5600 0000 0083 0018 3001

a

**Nájomca:**               Ivan Jánošík  
  
Liptovská Lúžna 293, 034 72 Liptovská Lúžna

uzavreli túto

**NÁJOMNÚ ZMLUVU (ďalej len „Zmluva“)**

**Článok I.**  
**Úvodné ustanovenie**

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Liptovská Lúžna, obec Liptovská Lúžna, okres Ružomberok, zapísanej na LV č. 7469, a to **bytu č. 12**, vchod **vľavo**, nachádzajúci sa na poschodí č. **podkrovie 24** bytovej jednotky so súp. č. 1244, postavenej na pozemku KN-C parc. č. 3421/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 434 m<sup>2</sup> (ďalej ako „Byt“ a „Bytová jednotka“).
- 1.2 Byt sa nachádza v kategórii bytu I.
- 1.3 Uvedený Byt bude nájomca užívať s nasledovnými osobami:
  - a) .....
- 1.4 Nájomca je oprávnený užívať Byt za účelom bývania.

**Článok II.**  
**Predmet zmluvy**

- 2.1 Prenajímateľ sa za podmienok ustanovených v tejto zmluve zaväzuje prenechať Nájomcovi Byt spolu s jeho vnútorným zariadením do dočasného odplatného užívania (nájomu). Nájomca sa za nižšie uvedených podmienok zaväzuje Byt spolu s jeho vnútorným zariadením do užívania od Prenajímateľa prevziať a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a náhradu nákladov za služby poskytované spolu s nájomom, ktoré Prenajímateľ pre Nájomcu zabezpečí. Spolu s užívaním Bytu je Nájomca oprávnený užívať v bežnom rozsahu aj spoločné časti a spoločné zariadenia Bytovej jednotky.
- 2.2 Byt pozostáva zo 5 miestností a príslušenstva, ktoré sú nasledovné: **predsieň, kuchyňa, 1. izba, 2. izba, kúpeľňa**. V kuchyni sa nachádza 1x kuchynská batéria, 1x konvektor, v 1. izbe sa nachádza 1x konvektor, v 2. izbe sa nachádza 1x konvektor a v kúpeľni sa nachádza 1x kúpeľňová batéria a 1x konvektor. Príslušenstvo tvorí **pivnica**.

Celková podlahová výmera Bytu je **49,10 m<sup>2</sup>**. Príslušenstvo k bytu má celkovú výmeru **2,26 m<sup>2</sup>**.

- 2.3 Opis Bytu, jeho zariadenie a príslušenstvo je popísané v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako príloha č. 1.
- 2.4 Stav Bytu je nasledovný: **bez závad**.

### Článok III.

#### Trvanie nájmu a jeho ukončenie

- 3.1 Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú a to od 12.09.2024**
- 3.2 Nájom sa skončí písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán na základe zákonných dôvodov, dohodou zmluvných strán alebo uplynutím času, na ktorú bol nájomný vzťah uzavretý, ak je nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú.
- 3.3 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvý deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

### Článok IV.

#### Nájomné a náhrada nákladov za služby poskytované spolu s nájmom

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné za Byt vo výške **90 eur**.
- 4.2 Spolu s nájomným sa zaväzuje platiť Nájomca Prenajímateľovi úhrady za plnenia a služby spojené s užívaním Bytu v celkovej výške **1,50 eur/mesiac/ osoba**. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú poplatky za odber studenej a teplej vody počas trvania nájmu. Náklady na elektrickú energiu za spoločné priestory a ostatné náklady za spoločné priestory nájomca platí zálohovo **mesačne 8,30 eur**. Presný rozpis úhrad a ich výška sú uvedené v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.
- 4.3 Platba nájomného podľa bodu 4.1 a platba úhrad podľa bodu 4.2, **spolu vo výške 99,80 eur je splatná do 20. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné a úhrady platia** (výnimkou je prvé nájomné a preddavky, ktoré sú splatné pri uzavretí tejto zmluvy). Nájomné a úhrady bude Nájomca poukazovať na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.
- 4.4 Skutočná výška úhrad za plnenia a služby spojené s užívaním Bytu bude určená na základe ročného zúčtovania skutočných nákladov, ktoré vykoná Prenajímateľ v zákonom stanovených lehotách. Ak vznikne nedoplatok, Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť sumu nedoplatku do 30 dní od predloženia vyúčtovania. Ak vznikne preplatok, Prenajímateľ je povinný preplatok vrátiť Nájomcovi do 30 dní od predloženia vyúčtovania.
- 4.5 Nájomca je povinný uhradiť za účelom zabezpečenia svojich záväzkov Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške **trojnásobku nájomného uvedeného v bode 4.1** na účet **Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy**. Prostriedky tvoriace zábezpeku je Prenajímateľ oprávnený využiť na uspokojenie svojich pohľadávok voči Nájomcovi. Táto peňažná zábezpeka je vratná po vyúčtovaní nasledujúcim po skončení nájmu.

- 4.6 V prípade, že Nájomca neuhradí splatné nájomné do 5-tich dní odo dňa jeho splatnosti, Prenajímateľ si voči Nájomcovi môže uplatniť úrok z omeškania vo výške, ktorú určuje Nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 4.7 Nájomné sa upraví vždy od 1. februára nasledujúceho roku o sumu zodpovedajúcu miere inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci rok. Výšku preddavkov môže Prenajímateľ upraviť na základe vyúčtovania skutočnej spotreby za predchádzajúci rok, a to tak, aby Nájomcovi podľa možnosti nevznikali preplatky alebo nedoplatky.
- 4.8 Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť Nájomcovi akékoľvek zmeny v zmysle bodu 4.7 pred najbližším splatným nájomným.

## **Článok V.**

### **Iné práva a povinnosti zmluvných strán**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Byt obvyklým spôsobom a v súlade s účelom nájmu dohodnutým touto zmluvou, ktorý je prechodné bývanie. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že prevzal Byt v stave plne spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný po skončení nájmu Prenajímateľovi vrátiť Byt v primeranom nepoškodenom stave.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vstup do Bytu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Byt riadnym spôsobom a či plní povinnosti vyplývajúce z právneho vzťahu založeného touto zmluvou.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že úpravy Bytu alebo jeho vnútorného zariadenia môže vykonávať Nájomca len po predchádzajúcej písomnej dohode s Prenajímateľom. Nájomca nie je oprávnený dať Byt do podnájmu tretej osobe a nesmie v ňom zriaďovať trvalé alebo prechodné pobyty alebo sídla pre tretie osoby. Nájomca nesmie v Byte chovať domáce zvieratá a nesmie v byte fajčiť. Trvalý pobyt v Byte smie mať Nájomca zriadený len po dobu trvania nájmu, skončením nájmu súhlas so zriadeným trvalého pobytu Nájomcu v Byte zaniká. Nájomca je povinný sa správať voči užívateľom ostatných bytov v Bytovej jednotke ohľaduplne. Nájomca je povinný užívať Byt len na účel dohodnutý v Zmluve.
- 5.4 Ak sa Nájomca omešká s platením nájmu alebo preddavkov na služby o viac ako 30 dní alebo ak Nájomca mešká s platením nájmu alebo preddavkov na služby opakovane, a to aj po doručení jednej písomnej výzvy Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť aj v prípade, že Nájomca poruší akékoľvek svoje záväzky podľa bodu 5.3 tejto zmluvy.
- 5.5 Nájomca je povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré Byt s Nájomcom užívajú, a to najneskôr do 5-tich dní od kedy sa o tejto zmene Nájomca dozvedel. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v Byte, Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku Nájmu a aj úhrad spojených s užívaním Bytu. Pre toto ustanovenie platí bod 4.8. Bod 4.7 nie je týmto ustanovením dotknutý.

**Článok VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

- 6.1 Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán.
- 6.2 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Táto zmluva bola schválená oprávneným orgánom Prenajímateľa –zastupiteľstvom, a to uznesením, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy ako Príloha č. 2. Zmluva nadobúda Účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 6.3 Právne vzťahy založené touto zmluvou, ale ňou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi v ich platnom znení.
- 6.4 Pokiaľ zákon alebo táto zmluva neustanovuje inak, je túto zmluvu možné meniť, zrušovať alebo dopĺňať jedine na základe dohody zmluvných strán vyhotovenej vo forme očíslovaných a písomných dodatkov k tejto zmluve.
- 6.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa, ktorej prejavom je táto zmluva je slobodná a vážna, a že túto zmluvu neuzatvárajú v omyle. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a bez výhrad s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Liptovskej Lúžnej, dňa 12 SEP. 2024

**Prenajímateľ**  
**Obec Liptovská Lúžna**



Ing. Albín Husarčík  
starosta



**Nájomca**



Ivan Jánošík

Prílohy:      č. 1, Evidenčný list  
                  č. 2, Uznesenie zastupiteľstva



# Obec Liptovská Lúžna

## 034 72 Liptovská Lúžna 629

### Uznesenie č. 41/2024

**Žiadosť Ivana Jánošíka, Liptovská Lúžna 293, o predĺženie nájmu v 24 b. j.**

#### **K bodu 7. Rôzne**

Obecné zastupiteľstvo v Liptovskej Lúžnej podľa § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p

### **Schvaľuje**

Ivanovi Jánošíkovi, Liptovská Lúžna 293, o predĺženie nájmu v 24 b. j. na neurčito od 12.9.2024

**Hlasovali za :** PhDr. Jaroslav Rakučák, DiS., PhD., Mgr. Kvetoslava Mydliarová, Peter Veselovský, Jozef Voštenák, Mgr. Katarína Poliaková

**proti :** -

**zdržali sa :** -

**neprítomní :** Kamil Weiss, Anna Mydliarová, Juraj Soják, Ján Švanda



V Liptovskej Lúžnej, dňa 12. septembra 2024

  
Ing. Albín Husarčík  
starosta obce

