

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 4

uzavretá podľa Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: **OBEC Lúčnica nad Žitavou**
 Zastúpená: Patrik Trubíni - starosta obce
 IČO: 00308170
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu: SK05 5600 0000 0022 5227 2001
 (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomníci: **Meno a priezvisko:** Solčianska
Rodné číslo:
Bydlisko: 951 88 Lúčnica nad Žitavou, Vajka nad Žitavou

a

Meno a priezvisko : Solčiansky
Rodné číslo :
Bydlisko : 951 88 Lúčnica nad Žitavou, Vajka nad Žitavou
 (ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ prenecháva nájomníkom do užívania bytový dom nachádzajúci sa v kat. území Vajka nad Žitavou, obec Lúčnica nad Žitavou

- bytový dom SO.09 12 b. j., s. č. 492 postavený na parcele reg. „C“ č. 777/4, list vlastníctva č. 691.

Čl. II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenechať nájomcovi byt špecifikovaný v Čl. III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa Čl. V. tejto zmluvy, a to za podmienok stanovených v tejto zmluve.

Č. III.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je zazmluvneným budúcim vlastníkom nehnuteľnosti **Nájomný bytový dom 12 b.j** súp. č. 492 postavený na parcele reg. „C“ č. 777/4.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:

- 3-izbový byt č.4 , vrátane vybavenia bytu a príslušenstva bytu, ktoré je presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, na meno prenajímateľa v celosti a nachádzajúceho sa v suteréne, v predmetnom obytnom dome so súp. č. 492 v obci Lúčnica nad Žitavou,
- predmetný 3 - izbový byt má podlahovú plochu 66,74 m², pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná: technická miestnosť 1,60 m², kúpeľňa 4,47 m²,

WC 1,00 m², obytná izba+kuchyňa 23,92 m², vstupná chodba 8,84 m², izba 12,42 m², izba 12,02 m² ·loggia 2,47 m².

- spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu súpisného čísla 492.
3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb majú právo na základe tejto zmluvy byt vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu užívať, ako aj používať plnenie spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomníkov.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od: **01. 11. 2025 do 31. 10. 2026.**
2. Platnosť tejto zmluvy nastáva podpisom zmluvnými stranami s účinnosťou od 01.11.2025.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve o nájme bytu, v relevantných ustanoveniach občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a vo VZN obce Lúčnica nad Žitavou č. 1/2017 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lúčnica nad Žitavou.
4. **Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu bytu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.**
5. **Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájmu bytu, je povinný najmenej 2 mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Lúčnici nad Žitavou žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu.**
6. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy podľa odseku 3 môže prenajímateľ uzavrieť nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu spĺňal náležitosti podľa § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

Čl. V. Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu

1. Dňom účinnosti zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného za predmetný **3-izbový byt** schválená obecným zastupiteľstvom dňa 01.02.2018, uznesením č. 4/2018 predstavuje sumu **198,88 EUR mesačne.**
3. Nájomca je povinný platiť súhrnne mesačne **221,88 EUR** z toho:
 - **198,88 EUR** nájomné za užívanie bytu /**26,03 EUR** príspevok do fondu opráv a **99,01 EUR** splátka úveru, poistenie, bežná údržba a správa bytového domu **73,84 EUR** /
 - **10 EUR** preddavok za dodávku studenej vody do bytu
 - **10 EUR** preddavok za stočné odpadovej vody z bytu
 - **1 EUR-o** preddavok za dodávku elektrickej energie z užívaných spoločných priestorov
 - **1 EUR-o** preddavok za dodávku studenej vody v užívaných spoločných priestoroch
 - **1 EUR-o** preddavok za stočné odpadovej vody z užívaných spoločných priestorov
4. Nájomné ako i služby s nájmom spojené sú splatné vždy mesiac dopredu a to **k 10. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.**
5. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet vedený v **Prima Banke Slovensko a.s., číslo účtu: IBAN SK44 5600 0000 0022 5227 4015, do poznámky k platbe uveďte vlastné meno.**
6. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva jedenkrát ročne, a to po ukončení zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 60 dní nasledujúceho kalendárneho roka.

7. Prenajímateľ sa zaväzuje prípadný preplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov uhradiť do 15 dní po tom, čo bola výška nedoplatku/preplatku nájomcom oznámená.

8. **Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu, alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný uhradiť nájomcovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že nezaplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa analogicky podľa § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.**

9. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

10. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných záloh môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo na vykonanie zmeny. Nájomca je povinný do 1 mesiaca (t.j. 30 dní), oznámiť skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných záloh. (Napríklad zmena počtu osôb v domácnosti a podobne).

11. V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zapracovaná v dodatku, ktorý bude súčasťou tejto zmluvy.

ČI. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v užívaniaskopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto zmluvy je protokol o odovzdaní a prevzatí bytu nájomcovi s opisáním jeho stavu / voda / pri jeho prevzatí.
2. Po skončení doby nájmu, na ktorú bola táto zmluva uzavretá, je prenajímateľ povinný s nájomcom uzavrieť dodatok k zmluve, ak nájomca preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve.
3. Prenajímateľ má počas platnosti tejto zmluvy právo na nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku V .tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ a ním poverené osoby sú oprávnené požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly či nájomca predmet nájmu užíva riadne, a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
5. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi v termíne do 6 mesiacov, po predložení originálnych finančných dokladov, preukázateľné náklady vzniknuté nájomcovi ohľadne napojenia bytových prípojok na energetické siete /plyn, električka/

ČI. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, majú právo užívať predmet nájmu, ako je uvedené v článku III tejto zmluvy .
2. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
3. Nájomca má **uhradenú finančnú zábezpeku** pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu **vo výške = 1193,28 EUR, inak je zmluva neplatná,**

bezhotovostným prevodom na účet vedený v **Prima Banke Slovensko a.s., číslo účtu: IBAN SK75 5600 0000 0022 5227 8016, do poznámky k platbe uveďte vlastné meno.**

4. Nájomca je povinný pri podaní žiadosti o predĺženie nájmu bytu mať uhradenú finančnú zábezpeku v plnej výške = **1193,28 EUR.**
5. Finančná zábezpeka bude vrátená nájomcovi po ukončení nájmu bytu a vykonaní konečného vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 6 mesiacov po ukončení nájmu.
6. V prípade, že ku dňu ukončenia nájmu má nájomca uhradené všetky zálohové platby za byt a byt odovzdal nepoškodený a bez závad, zaväzuje sa prenajímateľ okamžite pri ukončení nájmu vrátiť nájomcovi časť finančnej zábezpeky vo výške 2/3 z celkovej sumy. Zvyšná 1/3 finančnej zábezpeky bude vysporiadaná po vyúčtovaní nákladov za služby.
7. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.
8. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa Evidenčného listu pre výpočet nájomného a služieb, podľa dĺžky času nájmu a riadneho plnenia údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania a uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a v dôsledku nedodržiavania povinnosti riadnej údržby a opravy bytu.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu inej osobe.
10. **Nájomca nesmie byť užívať na iný účel ako je dohodnutý v zmluve.**
11. **Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s jeho užívaním a s bežnou údržbou v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a náklady spojené s bežnou údržbou.**
12. Prenajímateľ je oprávnený nájomcu písomne upozorniť na potrebu vykonania drobných opráv v byte a zároveň ho vyzvať na ich vykonanie v prenajímateľom stanovenej lehote. V prípade márneho uplynutia lehoty môže prenajímateľ vykonať opravy na náklady nájomcu, na čo je povinný ho upozorniť.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a následne umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca je ďalej povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v bytovom dome
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
15. **Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.**
16. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu prenajímateľovi a ním povereným osobám, zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
17. **Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny (vrátane maľovania vnútorných stien bytu), a to ani na vlastné náklady.**
18. **Nájomca a osoby užívajúce byt podľa evidenčného listu sa zaväzuje prihlásiť sa v obci Lúčnica nad Žitavou na trvalý pobyt do 30 dní od podpisu nájmovej zmluvy alebo začiatku užívania..**

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo výpoveďou, výpovedná lehota je 3 mesiace.

3. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne zmeniť.
4. Nájomca môže zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj z dôvodu, ak nájomca:
 - prenechá byt, alebo jeho časť do podnájmu inému bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytováva osoby, ktoré nie sú uvedené k tomuto bytu v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Do tohto sa nezapočítavajú návštevy kratšie ako 15 dní.
6. Nájom bytu sa končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
7. **Po zániku nájmu nájomca nemá právo na žiadnu bytovú náhradu.**

Čl. IX. Záverčné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.
2. Vzťahy bližšie neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími relevantnými všeobecne záväznými právnymi normami. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2-vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
4. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
5. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovej stránke obce Lúčnica nad Žitavou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej ustanoveniam, táto zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú slobodne a bez akéhokoľvek nátlaku.

V Lúčnici nad Žitavou, dňa 29.10.2025

Podpis prenajímateľa:

Podpis nájomníkov: