



# Obec Lukovištia

Lukovištia 26, 980 26

---

## Zmluva o nájme obecného bytu

Z 016/2025

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Obec Lukovištia v zastúpení starostom obce Mgr. Romanom Hubertom  
(ďalej len „prenajímateľ“) a

Nájomca : Patrik Skladan, nar.:  
(ďalej len „nájomca“)

### I.

#### Predmet nájmu

- 1/ Prenajímateľ - vlastník domu, bytu prenecháva do užívania dvojizbový byt č.4 na druhom nadzemnom poschodí v dome súpisné číslo 22 v obci Lukovištia /ďalej len byt/
- 2/ Opatrením MF SR č. 01/R/2011 sa určuje regulácia cien nájmu bytov v znení opatrenia MF č. 02/R/2008 a byt patrí do I. kategórie.
- 3/ Byt pozostáva z 2 /dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne , WC, vedľajších miestností / predsieň, špajza/. Súčasťou bytu je pivnica na prvom podzemnom podlaží.
- 4/ Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu /chodba, schodište/ a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
- 5/ Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 17.12.2025 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
- 6/ Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom sa dňa 17.12.2025 vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.



# Obec Lukovištia

Lukovištia 26, 980 26

---

## II.

### Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do:

- a) do 30.06.2026 alebo
- b) do odkúpenia bytu nájomcom alebo
- c) do odkúpenia bytu tret'ou osobou

## III.

### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1/ Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.

2/ Nájomné v sume 61,26 € mesačne je určené v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR č. 02/R/2008 v nadväznosti na Zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Preddavky na úhradu za plnenia služby poskytované s užívaním bytu 12,21 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane, preddavkov na plnenia-služby poskytované s užívaním bytu je v stanovenej výške **73,47 €**.

3/ Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu a to v termíne do 15 dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

Služby poskytované s užívaním bytu budú fakturované obecným úradom spôsobom na základe VZN obce o odpadoch a skutočnom odbere elektrickej energie a vody.

4/ Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenájomateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

5/ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenájomateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

6/ Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájomateľ má právo zmeniť výšku štvrťročných preddavkov na úhradu plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu, ak je dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení- služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi výšku nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.



# Obec Lukovištia

Lukovištia 26, 980 26

---

7/ Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

8/ Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

9/ Preddavky na úhradu plnenia za služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania :

a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania

## IV.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanovenia § 687-§695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.

2/ Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný dňa: 01.04.2003

3/ Nájomca alebo osoba s trvalým pobytom na adrese Lukovištia č. 22, v byte č. 4 má do 30.06.2026 predkupné právo na prenajatý byt.

## V.

### Skončenie nájmu

1/ Nájom bytu sa skončí uplynutím doby uzavretej v nájomnej zmluve bez vyhotovenia písomného ukončenia.

2/ Nájom bytu sa ukončí pred uplynutím doby nájmu odkúpením bytu do osobného vlastníctva nájomcu.

3/ Nájom bytu sa ukončí po 30.06.2026 odkúpením bytu tret'ou osobou.



# Obec Lukovištia

Lukovištia 26, 980 26

4/ Doba nájmu sa dodatkom k tejto zmluve môže predlžovať vždy o tri kalendárne mesiace.

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov vymenovaných v § 711, ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6/ Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou.

7/ Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie práce a opravy, ktorými sa byt uvedie do stavu užívania.

8/ Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1/ Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť podpisom oboch strán deň po jej zverejnení na CRZ a účinnosť dňa **01.01.2026**.

2/ Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3/ Zmluva o nájme bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.

4/ Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite zrozumiteľne a bez tiesne.

V Lukovištiach, 17.12.2025

Prenajímateľ:

Mgr. Roman Hubert- starosta obce

Nájomca:

Patrik Skladan

Prílohy: 1.Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, 2.Evidenčný list pre výpočet nájomného

## Príloha č. 2

| <b>Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na údržbu a služby</b>                                                                                                                   |               |                |                |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------------|
| k zmluve o nájme obecného bytu č. Z 016/2025 v zmysle opatrenia MF č. 01/R/2011 v znení opatrenia MF č. 02/R/2008 v nadväznosti na Zák.č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. |               |                |                |                   |
| Nájomca:                                                                                                                                                                                      | <b>Patrik</b> | <b>Skladan</b> | nar.           |                   |
|                                                                                                                                                                                               |               |                |                |                   |
| byt č.                                                                                                                                                                                        | <b>4</b>      | Lukovištia č.  | 22             | 980 26 Lukovištia |
| <b>1.</b>                                                                                                                                                                                     | m2            | €/mesiac       | €              |                   |
| obytná časť:                                                                                                                                                                                  | 28,17         | 1,25           | 35,21 €        |                   |
| vedľajšia časť:                                                                                                                                                                               | 30,44         | 0,5            | 15,22 €        |                   |
| spolu                                                                                                                                                                                         | 58,61         |                | <b>50,43 €</b> |                   |
| <b>2.</b>                                                                                                                                                                                     | suma/rok      | mesiac         |                |                   |
| zariadenie bytu:                                                                                                                                                                              |               |                |                |                   |
| sporák, kuch. linka, sanita a pod.                                                                                                                                                            | 130           | 12             | <b>10,83 €</b> |                   |
| <b>3.</b>                                                                                                                                                                                     | m2            | €/rok          |                |                   |
| preddavok na údržbu a služby (x1)                                                                                                                                                             | m2x2,5/12=x1  |                |                |                   |
|                                                                                                                                                                                               | 58,61         | 2,5            |                |                   |
|                                                                                                                                                                                               | 146,525       | 12             | <b>12,21 €</b> |                   |
| spoločný fond                                                                                                                                                                                 | 70%           | 8,55           |                |                   |
| byt č. 4                                                                                                                                                                                      | 30%           | 3,66           |                |                   |
| 0,7                                                                                                                                                                                           | 0,3           |                |                |                   |
| <b>Spolu mesačne:</b>                                                                                                                                                                         |               |                | <b>73,47 €</b> |                   |