



Obec Lukovištia

Lukovištia 26, 980 26

Zmluva o nájme obecného bytu

Z 018/2025

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

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

Nájomca : Milan Máliš, nar. a
Adriana Urbanová, nar.
(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

- 1/ Prenajímateľ- vlastník domu, bytu prenecháva do užívania jednoizbový byt č. 3 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 1 izby , 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 48,79 € 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 9,74 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane, preddavkov na plnenia-služby poskytované s užívaním bytu je v stanovenej výške **58,53 €**.

3/ Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu a to v termíne do 20 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 štvrt'ročných 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 Lukovišťa

Lukovišťa 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 Lukovišťa č. 22, v byte č. 3 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 v 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:

Milan Máliš a Adriana Urbanová

Prílohy:

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

Príloha č. 2

Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na údržbu a služby				
k zmluve o nájme obecného bytu č. Z 018/2025 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:	Milan	Máliš	nar.	
	Adriana	Urbanová	nar.	
byt č.	3	Lukovišťa č.	22	980 26 Lukovišťa
1.	m2	€/mesiac	€	
obytná časť:	17,2	1,25	21,5 €	
vedľajšia časť:	29,57	0,5	14,785 €	
spolu	46,77		36,285 €	
2.	suma/rok	mesiac		
zariadenie bytu:			12,50 €	
sporák, kuch. linka, sanita a pod.	150	12		
3.	m2	€/rok		
preddavok na údržbu a služby (x1)	m2x2,5/12=x1		9,74 €	
	46,77	2,5		
	116,925	12		
spoločný fond	70%	6,82		
byt č. 3	30%	2,92		
0,7	0,3			
Spolu mesačne:			58,53 €	