

Zmluva o nájme bytu č. B 305/2026

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Zmluvné strany:

I.

názov: **Obec Lúka**
adresa: Obecný úrad 205, 916 33 Lúka
IČO: 00 311 758
banka: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK02 5600 0000 0058 0282 3001
Zastúpenie: Vladimír Vöröš, starosta obce

ďalej len ako „**prenajímateľ**“

II.

meno a priezvisko: **Eduard Kučkovský**, rod. Kučkovský
narodený:
rodné číslo:
bytom:
štátna príslušnosť:
kontakt:

meno a priezvisko: **Nikoleta Ivanová**, rod. Ivanová
narodená:
rodné číslo:
bytom:
štátna príslušnosť:

ďalej spolu len ako „**nájomcovia**“

prenajímateľ a nájomcovia ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“

uzavreli dnešného dňa túto zmluvu o nájme bytu v nasledujúcom znení:

Čl. I

Predmet prenájmu

- Prenajímateľ** je **výlučným vlastníkom** nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci Lúka a to:
- **nájomný bytový dom č. 266**, postavený na pozemku – parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, **parcelné číslo parcela č. 926/73**, o výmere 399 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, **zapísaný na liste vlastníctva č. 1** vedený Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, pre **k. ú.: Lúka** (ďalej len „**bytový dom**“);
v ktorom sa nachádza **3-izbový byt č. B 305** na poschodí NBD, ktorý pozostáva z: obývacej izby s kuchyňou, izby, spálne, predsiene, kúpeľne, WC, balkóna, pivnice; podlahová plocha bytu je **70,98 m²** (ďalej len „**byt**“). Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je uvedený v Protokole o prevzatí bytu č. B 305, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
- Nájomcovia sa oboznámili so stavom bytu v deň podpisu tejto zmluvy, byt je bez závad a nájomcovia byt preberajú do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluvy a jej je neoddeliteľnou súčasťou. Nájomcovia a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.07.2026 a uzatvára sa na dobu určitú **od 01.07.2026 do 31.05.2029**. Nájom bytu bol schválený **uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Lúka dňa 24.06.2026 č. U/192/2026**.
2. Nájomcovia majú prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiavajú ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Lúka č. 3/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Lúka č. 2/2024, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie obce Lúka č. 3/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej len „**VZN**“) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomcovia sú minimálne 60 dní pred skončením nájmu povinní písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní byť uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesú zodpovednosť za spôsobené škody a sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali.
4. Nájomcovia prehlasujú, že po skončení nájmu nemajú nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdávajú.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní platiť za užívanie bytu mesačne **nájomné** vo výške **215,74 €** (slovom: dvestopäťnásť eur 74/100), ktoré sa skladá z:
 - nájomného za bytové priestory **147,64 €**;
 - príspevku do fondu opráv **24,72 €**;
 - služby spolu **43,38 €** zložené z:
 - príspevku na úhradu režijných nákladov 5,00 €;
 - príspevku na poistné bytového domu 1,65 €;
 - elektrickej energie na spoločných priestoroch (zálohovo) 6,00 €;
 - poplatku za vedenie účtu 0,73 €;
 - vývozu fekálií (zálohovo) 30,00 €.Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č. 443/2010 § 18 odst. 2, vo výške 0,5% oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
2. Nájomné je **splatné vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.
3. Nájomné je možné uhrádzať **bezhotovostným bankovým prevodom na IBAN: SK02 5600 0000 0058 0282 3001, variabilný symbol: 305, špecifický symbol: MMRRR**, alebo v **hotovosti do pokladne prenajímateľa**.
4. V prípade, že nájomcovia nezaplatia nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, sú povinní prenajímateľovi zaplatiť úrok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25. mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcom. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14. dní od doručenia vyúčtovania nájomcom.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho

po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomcovia budú na túto zmenu písomne upozornení.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že **prenajímateľ** si **ponecháva finančnú čiastku vo výške 900,00 €** (slovom: deväťsto eur), ktorá bude použitá ako **finančná záruka** na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcami bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcov

1. Nájomcovia sú povinní:

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzali;
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach týkajúcich sa bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte zapísaním do evidenčného listu bytu;
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady;
- väčšie opravy v byte sú nájomcovia povinní oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla;
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv;
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa; ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu;
- nie sú oprávnení prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmú ho zatažiť žiadnou právnou skutočnosťou; pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné;
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzujú odovzdať byt v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; v opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie; nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobili sami alebo tí, ktorí s nimi bývajú, bezodkladne odstrániť a uhradiť v plnej výške; v opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov tieto poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcov;
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s nimi budú bývať v byte;
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok;
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiarno-poplachovými smernicami;
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané;
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť, aby tieto boli vždy prístupné;
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené;
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný:
 - umožniť nájomcom nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcov riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený;
 - všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcov a po dohode s nimi bezodkladne.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu môže zaniknúť:
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami;
 - uplynutím dohodnutej doby nájmu;
 - písomnou výpoveďou nájomcov, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi;
 - po prerokovaní na zasadnutí obecného zastupiteľstva a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomcovia:
 - a) nespĺňajú podmienky uvedené vo VZN;
 - b) hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce im z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za obdobie dlhšie ako 1 mesiac;
 - c) alebo ten, kto s nimi býva, napriek písomnej výhrade, naďalej hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome;
 - d) využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome;
 - e) neužívajú byt bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac;
 - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
2. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.
3. Nájom bytu sa môže skončiť aj okamžitým skončením nájomného vzťahu a to:
 - a) ak nájomcovia vykonali stavebné úpravy respektíve drobné stavby v bytovom dome bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) ak nájomcovia prenajali byt tretej osobe.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomcovia zaväzujú uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovennej.
2. Nájomcovia svojimi podpismi na tejto zmluve potvrdzujú, že boli ako dotknutá strana riadne oboznámení so spracovaním osobných údajov podľa čl. 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov na účely tejto zmluvy.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každého účastníka zmluvy.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 30.06.2026.

.....
Vladimír Vöröš
Starosta Obce Lúka

.....
Eduard Kučkovský
nájomca

.....
Nikoleta Ivanová
nájomca