

# NÁJONMÁ ZMLUVA

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a násl. Zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov

Uzatvorená medzi :

**Prenajímateľ :** Obec Lopašov , 908 63 Lopašov 80

IČO : 00309702

Zastúpená starostom : Mariánom Bederkom

( ďalej len „ prenájomca “ )

**Nájomca :** Martina Kalamenová, narodená 6.8.1979

Rodné číslo : 795806/700

Bytom : Lopašov 38

( ďalej len „ nájomca “ )

( prenájomca a nájomca ďalej spolu aj ako „ zmluvné strany “ )

## I.

### Predmet zmluvy

Prenajímateľ je vlastníkom 2 - izbového bytu č. 2 na 2NP bytového domu súpisné číslo 38 , zapísaného v LV č. 181 pre obec a k.ú. Lopašov.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu 2 – izbový byt č. 2 2 NP v bytovom dome súp. číslo 38 , zapísaného na LV č. 181 , pre obec a k. ú. Lopašov.

Byt pozostáva z 1 izby, obýpacej izby, kuchynského kúta, predsieni, kúpeľne s WC, loggie. K bytu prislúcha úložný priestor. Celková podlahová plocha bytu je 51,72 m<sup>2</sup>.

## II.

### Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 3 rokov s účinnosťou od 3.5.2025

Nájom bytu končí dňom uplynutia doby, na ktorú je uzavretá.

Nájom môže byť ukončený písomnou dohodou zmluvných strán.

Nájom bytu môže prenájomca vypovedať písomnou výpoveďou za splnenia podmienok ustanovených v § 771 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 mesiace od doručenia písomnej výpovede nájomcovi ( nájomcom ).

Výpovedná lehota plyní prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zo zmluvných strán.

Nájom bytu môže byť prenajímateľom opakovane uzatvorený a to písomnou zmluvou o nájme bytu medzi prenajímateľom a nájomcom. Podmienkou pre opakované uzavretie zmluvy o nájme je to, že po predchádzajúcu dobu nájmu si nájomca plnil všetky podmienky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, dodržiavanie podmienok vyplývajúcich zo zákona č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a VZN obce Lopašov číslo 3/2022 o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Lopašov a Dodatku č. 1 tohto VZN z 23.8.2023. O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy v prípade splnenia všetkých dohodnutých podmienok v tejto nájomnej zmluve po dobu trvania nájmu písomne prenajímateľ bude nájomcu informovať minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu bytu.

### III.

#### Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu

Vybavením bytu je jeho všetka vnútorná inštalácia ( potrebné rozvody vody, kúrenia – plynový kotol, elektroinštalácie ) okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, zvonček, poštová schránka a ďalej kuchynská linka.

Nájomca pri preberaní bytu pospisuje Evidenčný list bytu a zápisnicu o prevzatí bytu/z predchádzajúcej nájomnej zmluvy/.

### VI.

#### Výška nájomného

Výška nájomného je stanovená vo výške 155,16 € (slovom : jendostopäťdesiatpäť eur a šesťnásť centov ) mesačne.

Iné poplatky za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 5,34 €. V tejto cene sú zahrnuté preddavky za :

- vodné 1,34 €
- elektrina spoločné priestory 4,00 €

Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume 160,50 € sa platia v termíne do 20. dňa kalendárneho mesiaca, bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : IBAN SK 88 5600 0000 0026 6106 1002, BIC kód banky KOMASK2X, alebo do pokladne prenajímateľa.

Nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania zaplatenej sumy na účet prenajímateľa alebo dňom kedy bolo zaplatené v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

V prípade, že nájomné nezaplatí nájomca v dohodnutej lehote, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s ust. § 517 Občianskeho zákonníka.

Nájomník je povinný zaplatiť prenajímateľovi dňom vzniku nájmu sumu vo výške 931.- €, ktorá je šesťnásobkom mesačného nájomného. Uvedenú sumu je povinný uhradiť v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Táto istina sa neúročí a slúži ako zábezpeka v prípade strata schopnosti uhrádzať nájomné a ostatné služby, resp. na úhradu škôd spôsobených nájomcom. Uvedená istina je vedená na osobitnom účte prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky zloženej nájomcom previesť sumu zodpovedajúcu nedoplatku na nájomnom z osobitného účtu na bežný účet prenajímateľa, ak nájomca v plnom rozsahu nezaplatí nájomné za ten ktorý mesiac trvania nájmu, a to najmenej po dobu dvoch mesiacov počas nájmu bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky zloženej nájomcom previesť sumu zodpovedajúcu výške preukázanej škody na predmete nájmu spôsobenej nájomcom z osobitného účtu na bežný účet prenajímateľa.

Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ nájomcovi na jednotlivé byty takto:

1. Dodávka studenej vody podľa skutočnej spotreby na vodomere bytu.

2. Osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu : prenajímateľ zabezpečí zmluvne dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov. Nájomca uhradí náklady stanovené paušálnym poplatkom na byt.

Po obdržaní ročného zúčtovania za služby súvisiace s nájmom je prenajímateľ povinný oboznámiť nájomcu s preplatkom alebo nedoplatkom na nákladoch spojených s užívaním bytu. V prípade preplatku je prenajímateľ povinný nájomcovi preplatok vrátiť do 15 dní od doručenia oznámenia o výške preplatku. V prípade nedoplatku je nájomca povinný doplatiť nedoplatok v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia o výške nedoplatku na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne.

Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi právo byt, ktorý predmetom tejto zmluvy užívať a povinnosť platiť prenajímateľovi úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Nájomca berie na vedomie, že výšku nájomného určuje obec na základe platných právnych predpisov v oblasti sociálneho bývania.

## V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva byt dohodnutým spôsobom, a to po predchádzajúcom písomnom oznámení prenajímateľa.



3) Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu prenajatých priestorov a hradí si náklady spojené s drobnými opravami prenajatej nehnuteľnosti. Za drobné opravy sa považuje výška nákladov spojených s týmito opravami a úpravami do 200.-€ za bežný rok trvania nájmu.

4) Stavebné úpravy v predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom.

## **V.**

### **Skončenie nájmu**

1) Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.

2) Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.

3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, a ako ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tieto opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5) Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stanovené 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.

6) Po skončení nájmu a za predpokladu, že nájomca bude mať splnené všetky peňažné záväzky plynúce z tejto Zmluvy alebo z jej porušenia byt odovzdá prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, vráti prenajímateľ finančnú zábezpeku v nespotrebovanej výške nájomca do 15 dní od prevzatia bytu prenajímateľom.

## **VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy.

2) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní bytu.

3) Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.

4) Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach- po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.

6) Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali , jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou je podpísali.

V Lopašove 2.5.2025

Prenajímateľ:

Nájomca

.....  
Obec Lopašov

.....  
Martina Kalamenová

Marián Bederka

Starosta obce