Zmluva o nájme obecného bytu č. 11/244

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Obec Lokca**
Zastúpené: starostom Ing. Miroslavom Valčičákom
so sídlom: Trojičné námestie 3/8, 029 51 Lokca
IČO: 00314625
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Námestovo
Číslo účtu: SK39 5600 0000 0040 5055 7008
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Eva Janečková**
Dátum narodenia:
Bytom:
(ďalej len nájomca)

I.
Predmet nájmu

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.:443/2010 Z. z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu 12b.j. Lokca, Trojičné námestie súp. č. 244/2, ktorý je v katastri nehnuteľností vedený v k.ú. Lokca, zapísaný na liste vlastníctva č. 1077, vlastník Obec Lokca v celosti, prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome 244/2, 1-izbový byt na treťom poschodí, označený ako byt číslo 11, ktorý podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z jednej izby, predsiene, kuchyne, špajze, kúpeľne, WC a balkóna. Súčasťou bytu je pivnica. Podlahová plocha bytu je uvedená v Evidenčnom liste a jeho vybavenosť v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho základného príslušenstva a vedľajších miestností sa osobne oboznámil za prítomnosti pracovníka obecného úradu zodpovedného za odovzdanie bytu.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

II.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva 1-izbový byt č. 11 v bytovom dome súp. č. 244/2 do nájmu nájomcovi na dobu **určitú s účinnosťou od 01.01.2026 do 31.12.2026.**
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
3. Nájomca, ak má záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, je povinný najmenej 60 dní pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Lokci žiadosť o opakované uzavretie nájmu bytu. Podmienky v opakovanej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

III.
Cena nájmu

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné za užívanie bytu vo výške 83,83€** mesačne a preddavky na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu, ktoré sú určené podľa predpokladaných

nákladov na číslo účtu SK39 5600 0000 0040 5055 7008 variabilný symbol: 11244, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Výška nájomného je určená uznesením obecného zastupiteľstva č. **186/2023 zo dňa 08.12.2023**, kde výška nájomného je v súlade s ust. §-u 2 Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23.04.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.

3. Mesačné nájomné vrátane podrobného rozpisu preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
4. **Nájomné a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu a to najneskôr do 28 dňa v mesiaci.**
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu a výšky plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov pred ich splatnosťou.
6. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

   - preplatok započíta do nájomného na nasledujúci rok,
   - nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení, vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome.
4. 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.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého bytu a hnuteľného majetku a zaväzuje sa urobiť všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Taktiež zodpovedá za všetky škody vzniknuté v byte jeho zavinením.
6. 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.
7. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve a nie je oprávnený prenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
9. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do nájomného bytu po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere zamestnanci ministerstva, obce Lokca a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

V.
Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1. tejto zmluvy, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred skončením doby nájmu, ktorý je uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy, nájom zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, najmä ak: nespĺňa podmienky VZN, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, neužíva byt bez vážnych dôvodov, bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
4. Nájomný pomer zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktoré tvoria prílohy tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vypracovaná v dvoch vyhotoveniach – jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
5. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov podľa zákona NR SR č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

V Lokci dňa 30.12.2025.

Prenajímateľ: Nájomca:

....

Ing. Miroslav Valčičák
starosta obce

Príloha č.1

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008, č.01/R/2008, č.02/R/2008 z 25. septembra 2008 a podľa zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania

Meno používateľa bytu:	Eva Janečková	Číslo bytu:	11
Dátum narodenia :		Kategória:	1
Adresa trvalého pobytu:		Poschodie:	IV.NP

Údaje o spolubývajúcich osobách

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m^2	Podlahová plocha spolu v m^2
1.izba	24,20	**45,50**
Kuchyňa	10,60	
Chodba	4,10	
Kúpeľňa	3,60	
WC	1,50	
Komora (špajza)	1,50	
Balkón	1,20	
Spolu výmera bytu v m^2	46,70	

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	**57,39**
Fond opráv a údržby	**19,14**
Vodné 4€ osoba/mesiac: počet osôb 1	**4**
Stočné 3€ osoba/mesiac: počet osôb 1	**3**
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište) 0,30€ osoba/mesiac: počet osôb 1	**0,30**
Mesačné nájomné spolu	**83,83**

Postup pri vyúčtovaní za jednotlivé služby:

– voda – odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v jednotlivých bytoch (počiatočný stav pomerového vodomera v byte = ...m^3)

- elektrická energia spoločných priestorov – rozpočítaním spotrebovanej el. energie na počet osôb v tom ktorom byte, čím sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí a zariadení bytového domu.

Nájomca si zabezpečí na vlastné náklady elektrické meranie u SSE -D, a.s. Žilina.

V Lokci dňa 30.12.2025.

Prenajímateľ: *Nájomca:*

....

Ing. Miroslav Valčičák
starosta obce

Príloha č.2

Výpočet platieb nájomného a služieb **Platobný predpis – daňový doklad**

Prenajímateľ: Obec Lokca Trojičné námestie 3/8 029 51 Lokca IČO: 00314625 IBAN: SK39 5600 0000 0040 5055 7008	*Kategória bytu : 1* *Číslo bytu:* 11 *Poschodie* : IV.NP *Nájomca* : Eva Janečková

Splátkový kalendár platí od :	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti :	do 28. dňa predchádzajúceho mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	posledný deň príslušného mesiaca
Variabilný symbol :	11244
Špecifický symbol :	mesiac/rok

Označenie dodávky	**v EUR**	**Zmeny odo dňa**			
Nájomné a užívanie bytu	57,39				
Fond opráv a údržby	19,14				
Vodné 4€ osoba/mesiac: počet osôb 1	4				
Stočné 3€ osoba/mesiac: počet osôb 1	3				
Elektrická energia spoločných priestorov – 1 osoba	0,30				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	83,83				

V Lokci dňa 30.12.2025.

Prenajímateľ: *Nájomca:*

....

Ing. Miroslav Valčičák
starosta obce

Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné a služby mesačne vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca.