NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi

1.
Zmluvnými stranami:

1. **Prenajímateľom:**
   Obec Lošonec, 919 04 Lošonec 62
   Zastúpená: Mgr. Jurajom Rábarom, starosta obce
   IČO: 00682292

ako prenajímateľ (ďalej len „prenajímateľ“) na jednej strane

a

2. **Nájomcom /nájomcami/:**
   Lukáš Ščepka, nar. [redacted]
   bytom Lošonec 243
   919 04 Lošonec

ako nájomca (ďalej len „nájomca“) na druhej strane

za týchto podmienok:

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom bytu v k. ú. Lošonec uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvu nájomcom.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 9 nachádzajúci sa v podkroví v bytovom dome súpisné č. 243, ktorý sa nachádza v katastrálnom území obce Lošonec, celková plocha bytu je 55,4 m² a je zapísaný v katastri nehnuteľností Správy katastra v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ. Pre tento bytový dom platí osobitný režim vymedzený VZN č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lošonec.
2. Predmetný byt pozostáva z obytných miestností, predsiene, kuchyne, kúpeľne a WC, úložného priestoru, príslušenstva a zariadenia bytu.
3. K bytu neodmysliteľne patrí: plynový kotol ústredného kúrenia s ohrievačom teplej vody, kuchynská linka s elektrickým sporákom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnuteľným majetkom. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadenia bytu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /technický pasport bytu/.

by Anonymizer.sk

4. K predmetu nájmu patrí aj právo primeraného užívania spoločných priestorov bytového domu.

Článok III.
Vznik, doba platnosti a zánik

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.

2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lošonec, ktoré bolo schválené Obecným zastupiteľstvom v Lošonci dňa 21.01.2026, číslo uznesenia 06/2026 (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo v budúcnosti.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt s príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na dobu určitú 1 rok, t.j. **od 15.06.2026 do 14.06.2027.**

4. Prenajímateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Nájomca je povinný svoj záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy potvrdiť prenajímateľovi písomne a to do 30 dní odo dňa obdržania tohto oznámenia. Prenajímateľ môže uzavrieť s Nájomcom novú nájomnú zmluvu v prípade splnenia podmienok určených v nájomnej zmluve, vo VZN a príslušných právnych predpisoch a schválení zasadnutím Obecného zastupiteľstva v Lošonci. Inak sa postupuje podľa bodu 3.

5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

6. Žiadosť o predĺženie podanú nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a odporučí, resp. neodporučí starostovi obce predĺženie nájmu a uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia uzavrú novú nájomnú zmluvu. Ak sa tak nestane, uplynutím doby nájmu, nájomná zmluva zaniká.

7. Nájom bytu zaniká podľa čl. 8 VZN č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lošonec:
1. Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle čl. 4 ods. 1 tohto VZN, resp. čl. 3 ods. 3 tohto VZN predĺžená.
2. Písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom.
3. Výpovedná lehota pri výpovedi podľa odseku 1 je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Počas výpovednej lehoty je nájomca povinný riadne plniť všetky povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy a tohto VZN. Po uplynutí výpovednej lehoty je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať obci v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu, najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty.
4. Po prerokovaní v Obecnom zastupiteľstve v Lošonci a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu vlastníkom, ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. 2 ods. 1 a 5 tohto VZN, resp. v čl. 3 ods. 2 písm. c) a d) tohto VZN;

by Anonymizer.sk

b) 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 1 mesiac;
c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome;
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov po dobu 6 mesiacov;
f) bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Článok IV.
Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.

2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku **417,72 €.** Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka pre prípad neplatenia úhrad spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia uvedených finančných prostriedkov, je nájomca povinný použitú čiastku finančných prostriedkov doplatiť na účet obce v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do 20. dňa nasledujúceho mesiaca. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

3. Vo väzbe na vyhlášku Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN č. 1/2026 o nakladaní s nájomnými bytmi v obci Lošonec je nájomca povinný platiť za užívanie bytu :

   nájomné 67,32 € mesačne
   príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv 27,70 € mesačne
   poistné 3,32 € mesačne
   vodné a stočné 30 € mesačne
   dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory 7 € mesačne
   spolu 135,34 Eur mesačne

4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom mu bolo doručené vyúčtovanie. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom

by Anonymizer.sk

vyúčtovanie doručil nájomcovi. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.

5. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, zemného plynu, poplatky za TV a rozhlas ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

6. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 10 € mesačne na osobu a to do 20. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.

7. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 7 € mesačne na rodinu /1 byt/ a to do 20. kalendárneho dňa v mesiaci vopred spolu s nájomným.

8. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom.

9. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR.

10. Pri zmene cien vodného, stočného a elektrickej energie si prenajímateľ vyhradzuje právo výšku záloh podľa bodov 6 a 7 zmeniť.

11. Nájomné vrátane príspevku do fondu prevádzky a údržby a poistného, úhrady za vodné, stočné, úhrady za dodávky elektrickej energie na spoločné priestory je nájomca povinný uskutočniť na účet Prima banky číslo: SK40 5600 0000 0080 7069 9001.

Článok V.
Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie vád predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy.

2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VI.

by Anonymizer.sk

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.

2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka.

3. Nájomca je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívacích práv, rešpektovať platný domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byt' prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko:	dátum narodenia:	príbuzenský pomer:
Lukáš Ščepka	[redacted]	nájomca
Adriana Ščepková	[redacted]	manželka
Alex Ščepka	[redacted]	syn

5. Stavebné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že bude zachovaný pôvodný stav a vybavenie bytu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte.

6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vznikli na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť pri odovzdaní bytu.

7. Nájomca sa zaväzuje, že počas nájomnej doby umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

8. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikať alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.

9. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh za služby spojené s užívaním bytu.

10. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré spolu s ním prenajatý byt užívajú.

by Anonymizer.sk

11. Nájomca sa zaväzuje byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľniť, odovzdať prenajímateľovi a umožniť mu s ním nakladať.

12. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi prenajímateľa, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

13. Nájomca sa zaväzuje hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich riadne vykonanie.

14. Poškodenia a vady, ktoré nájomca spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni bez zbytočného odkladu a navráti do pôvodného stavu na vlastné náklady. Ak by nájomca tieto vady neodstránil, je oprávnený po predchádzajúcom upozornení tieto vady odstrániť prenajímateľ a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov a prác.

15. Nebude rušiť v užívaní bytov nad mieru primeranú pomerom ostatných nájomníkov a vlastníkov bytov v bytovom dome, najmä hlukom, pachom, odpadmi a pod.

16. Oznámi prenajímateľovi bezodkladne od zistenia vznik škôd v byte, potreby opráv nad rámec drobných opráv a udržiavacích prác a iné skutočnosti týkajúce sa bytu.

17. Neprenechá byt ani jeho časť do užívania iným osobám, ani vo forme podnájmu ani vo forme prijatia ďalších osôb do bytu.

VII.
Záverečné ustanovenia

a) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

b) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia.

c) Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy neobsahujú inú úpravu.

d) Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.

e) Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že zákon o dotáciách na rozvoj bývania neobsahuje inú úpravu.

by Anonymizer.sk

f) Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, je im jasný a zrozumiteľný jej obsah a na znak súhlasu s jej znením túto vlastnoručnej podpísali.

g) Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.

V Lošonci dňa 12.06.2026

Prenajímateľ v zastúpení:

.....
Prenajímateľ

Nájomca:

.....
Nájomca

.....
Nájomca

by Anonymizer.sk