

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ust. § - u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Uzavretá medzi :

Prenajímateľ

- 1/ Obec Látky, so sídlom: Obecný úrad v Látkach, 985 45 Látky 36
zastúpená starostom obce: Bc. Ľubomírom Bahledom
IČO : 00 316148
DIČ: 2021237108

Nájomca

- 2/ Meno priezvisko : Anna ĎURIŠOVÁ
Dátum narodenia :
Bydlisko: Detva
Telef. kontakt:

Čl. I Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 2, zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 112, byt č. 2, v obci Látky, ktorý sa nachádza na par. č. KN-C 1436/1, vedenej na Správe katastra v Detve na LV č. 747, vlastník Obec Látky.

2. Byt č. 2, pozostáva z 2 obytných miestností, garáže a príslušenstva.
Príslušenstvo bytu je: zádverie, WC, vnútorné schodište, kúpeľňa s WC, balkón. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom je 45,90 m². Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti: sklad paliva a pivnica, a spoločné zariadenia bytového domu, všetko v stave spôsobilom k dohodnutému účelu užívania.

3. Zariadenie a vybavenie bytu uvedeného v čl. I, ods. 1

Opis príslušenstva nájomného bytu:

Celkový stav:

Vybavenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde, ako, vypínače, zástrčky) umiestnenie elektromeru na čelnej stene	Obývacia izba + kuchynský kúr: dvojzásuvky, vypínač Spálňa: dvojzásuvky, vypínač, elektrický bojler, programovacie elektrické zariadenie, Zádverie: dvojzásuvka, vypínač WC: vypínač Kúpeľňa s WC: dvojvypínač, vypínač, zásuvka Garáž: vypínač, zásuvka, elektrické ovládanie dverí
2. Kúrenie (všeobecný stav)	Vlastné – elektrické, krbová pec
3. Vodovod (kde, ako, počet uzáverov atď.)	1 ks drez. batéria - kuchyňa 1 ks batéria WC 2 ks batéria kúpeľňa s WC 1 ks ventil na práčke
4. Zasklenie okien (všeobecný stav)	Všetky – nové
5. Nátery okien, dverí, podláh a stien	Plastové

6. Obklady stien (kde, ako)	Kúpeľňa: obkladačky, dlažba Kuchyňa: obkladačky pri kuch. linke
7. Rolety, žalúzie (umiestnenie)	okná obývacia izba + kuchynský kút, spálňa s balkónom
8. Ostatné (zvončeky, domáci telefón, iné, stav, druh, umiestnenie, počet)	rozvod internetu a TV príjmu _____

Špecifický popis:

	Vybavenie a zariadenie	počet	Popis a stav
O b ý v a c í k ú t + k u c h y ň a	Radiátory	1	elektrické
	Sporák	1	plynový s elektrickou rúrou MORA, 1 mriežka
	umývací drez	1	antikorový s odložným priestorom
	výlevka	-	
	kuchynská linka	1	svetlohnedá - buk
	podlaha	1	plávajúca
	digestor	1	biely
	krbová pec	1	keramická
S p á l ň a	Radiátory	1	elektrický
	osvetľovacie telesá		---
	plávajúca		plávajúca
	balkón		dlažba, zábradlie
K ú p e l ň a + W C	Radiátory	1	elektrický
	osvetľovacie telesá	1	stropnica a svetlo nad umývadlom
	sprchovací kút sklenný	1	batéria so sprchou
	umývadlá	1	stredné, batéria 1 ks
	podlaha	1	dlažba
	WC	1	WC
W C P r í z	WC zariadenie	1	WC
	umývadlo	1	malé biele umývadlo
	osvetľovacie telesá	1	stropnica
	podlaha		dlažba
O s t a	Podlahy (kde, aké)		
	Zádvie -svetlo	1 1	dlažba keramická stropnica

t n é	Schodisko drevené	1	drevené
	Osvetlenie vonkajšie Vodomer	1 1	časovací spínač pred vchodovými dverami zabudovaný v sklade paliva
	Stav elektromera č. 62974339		441,00 kWh VT 1931,00 kWh NT
	Stav vodomera		0,00 m3

Čl. II Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č. 2, spolu s príslušenstvom riadne užívať za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nesmie prenechať užívanie bytu alebo samostatnej miestnosti do nájmu ďalšej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Čl. III Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

- Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu neurčitú.
Nájomný vzťah začína: **15. marca 2016.**
- Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou je možné ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou.
- Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
- Po ukončení nájmu, nájomcovi nebudú vrátené finančné prostriedky, ktoré investoval do bytu.
- Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu kedykoľvek bez udania dôvodu.
- V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaniu nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením bytu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Čl. IV Výška, splatnosť úhrady za nájom a spôsob jeho platenia

- Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške:

96,98 € mesačne.

- Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do 10 – ho dňa v mesiaci, prevodom na účet prenajímateľa zriadený vo VÚB, a.s., Hriňová, č.ú.: SK 27 0200 0000 0033 4094 4853. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: MMRRRR – pričom MM je príslušný mesiac a RRRR je príslušný rok, ktorého sa nájomné týka.
- Nájomca berie na vedomie, že obec je oprávnená upraviť výšku nájomného podľa skutočných potrieb opráv a údržby bytového domu.
- Súčasťou nájomného nie je dodávka energie (el. energie) vody, poplatku za telefón, televíziu, rozhlas, odvoz smetí a vývozu žumpy.
- V prípade, že nájomca stanovené nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu nezaplatí v lehote do 10 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu, v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania predmetu nájmu nájomcom a najmä starostlivosť o jeho stav prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov, alebo starostu obce, ktorých mená a termín kontroly vopred oznámi nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje byť č. 1 užívať podľa Čl. II. Stav nehnuteľnosti je nájomcovi známy.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou v byte upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., v platnom znení.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozorení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia o zmene ceny nájmu a o zmene úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného v zmysle platných právnych predpisov a Uznesení Obecného zastupiteľstva v Látkach, ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s § 696 OZ.
2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich výšku nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu vo forme mesačných preddavkov, má prenajímateľ právo vykonať zmeny výšky nájmu a preddavkov od prvého dňa mesiaca po nadobudnutí účinnosti právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné ďalej platiť v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

Čl. VII

Podmienky nájomného vzťahu

1. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odsťahovať sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi na nájme.
2. Nájomca je oprávnený požiadať kedykoľvek o odkúpenie bytu za cenu stanovenú Obecným zastupiteľstvom v Látkach s prihliadnutím na platnú legislatívu. V prípade, že by sa objavil kupujúci a nájomca neprejaví záujem o odkúpenie prideleného bytu, je povinný tento byt v lehote do 3-och mesiacov uvoľniť.
3. Nájomca sa zaväzuje, že do 31. 12. 2016 uhradí čiastku **5 tis. €** (Slovom: Päťtisíc EUR) do rozpočtu obce, na č. ú.: SK61 0200 0000 0000 1802 1352, vedeného vo VÚB, a.s. Hriňová, ktorá tvorí zábezpeku užívania bytu a táto mu bude vrátená do 90 dní odo dňa odovzdania bytu, v prípade ukončenia nájmu, alebo odrátaná z kúpnej ceny, keď požiada o odkúpenie bytu. Z tejto čiastky sa môže aj odrátať suma, ktorá bude presahovať nevyhnuté opravy poškodeného zariadenia bytu.
4. Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy zaplatiť ako zábezpeku 3 mesačné nájmy vo výške 290,94 € (Slovom: Dvestodevät'desiat EUR a 94 centov) na číslo účtu: SK027 0200 0000 0033 4094 4853, vedený vo VÚB, a.s. Hriňová.
5. Nájomca je povinný po každoročnom pravidelnom vyúčtovaní spotreby elektrickej energie za spoločné priestory bytového domu, zaplatiť jej skutočnú spotrebu na základe refundujúcej faktúry v dobe splatnosti vystavenej refundujúcej faktúry. V prípade preplatku je prenajímateľ povinný do 10 dní vrátiť tento preplatok bezhotovostne, za účet nájomcu, z ktorého bude uhrádzať nájomné.
6. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia Rozhodnutia vydaného Krajským úradom životného prostredia v Banskej Bystrici, č. 2011/0295-BE, zo dňa 21. 2. 2011, ktorým sa mení a dopĺňa rozhodnutie 2006/00220-BE, zo dňa 11. 12. 2006. V prípade porušenia tohto rozhodnutia je nájomca povinný na nákladoch a sankciách podieľať sa ¼.

7. Prenajímateľ je povinný najneskôr do 12 mesiacov prihlásiť sa na trvalý pobyt spolu s osobami, ktoré v prenajatom byte, uvedenom v Čl. I., budú tvoriť domácnosť.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.

V Látkach, dňa 07. 03. 2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Bc. Ľubomír Bahleda, v.r.
starosta obce

.....
Anna Ďurišová, v.r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Meno užívateľa bytu:	Začiatok nájmu:	Spôsob platby: prevodom
Obec:	Dom súp. číslo 112	Konšt. s.: 0308
Dátum narodenia:	číslo bytu: 2	var. s.: MMRRRR

Číslo účtu nájomcu:

Číslo účtu Obce Látky: SK27 0200 0000 0033 4094 4853

I. Údaje o byte č. 2			
Kategória bytu: 1	Vykurovanie: elektrické,	Počet izieb	WC: áno
Podlažie: mezonet	Výťah : nie	Výška miestn.	Kúpeľňa: áno

II: Výmera bytu v m ² :			
Obytná plocha:	Ostatná plocha:	Vedľajšie plochy:	Podlahová plocha bytu: 45,90 m ²
1. miestnosť+ kuch. kút: 15,98		WC (príz.) 1,36	
2. miestnosť 14,81	Schodisko 3,03	Kúpeľňa + WC(posch.) 4,67	
	Balkón 1,71	Zádverie 4,34	
		Pivnica 3,52	
		Garáž 15,38	
		Spoločné priestory –sklad paliva 6,22	
SPOLU:	30,79 m²	4,74 m²	35,49 m²

III. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

IV. Základne prevádzkové zariadenie bytu ročne: rozvody elektrickej energie a vody, pivnica, hygienické zariadenie a kanalizačné rozvody 203,94 € (mesačne 16,99 €)	Zníženie za chýbajúce základné prev. zariadenie bytu ročne v zmysle Opatrenia MF č. 01/R/2011 § 1, ods. 4 špajza, špajzová skriňa 3,32 € (mesačne 0,27 €)
---	--

V. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu mesačne v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2011, §1, ods.6	VI: Cena nájmu podľa podlahovej plochy mesačne v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2011, §1, ods.1
kuchynská linka 1,50 €	sadzba za 1m ² obytn.pl. 1,12 x 30,79 34,48 €
sporák, digestor 1,23 €	sadzba za 1m ² vedľaj.pl. 0,52 x 35,49 18,45 €
elektrický bojler 0,80 €	
zdroj tepla na vykurovanie - krbová pec 3,30 €	
elektrické konektory 0,50 €	
SPOLU: 7,33 €	

VII. ROČNÁ ÚHRADA za užívanie bytu	VIII. CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA
nájom za obytnú plochu 413,76 €	Základné mesačné nájomné 76,98 €
nájom za vedľajšiu plochu 221,40 €	
nájom za základné prev. vybav.bytu 203,94 €	Záloha na opravy a údržbu - fond opráv 20,00 €
zníženie za chýbajúce prev.zariad.bytu - 3,32 €	
ostatné vybavenie bytu 87,96 €	

ROČNÁ ÚHRADA 923,74 €	MESAČNÁ ÚHRADA CELKOM: 96,98 €
-----------------------	--------------------------------

Nájomca:	Starosta obce:
Anna Ďurišová Látky, 07. 03. 2016	Bc. Lubomír Bahleda Látky, 07. 03. 2016