

ZMLUVA O NÁJME BYTU  
uzatvorená pod a ust. § - u 685 a nasl. Ob ianskeho zákonníka

**Uzavretá medzi :**

Prenajímate

- 1/ **Obec LÁTKY**  
zastúpená Mgr. ubomírom Bahledomó starostom obce  
I O : 00316148  
DI : 2021237108  
sídlo: Obecný úrad v Látkach, Látky 36, 985 45 Látky  
Bankové spojenie: VUB banka a.s., IBAN: SK97 0200 0000 0036 0722 2658

Nájomca

- 1/ Meno priezvisko : **Ján Miku-**  
Bydlisko: Závaľná Poruba, Hlavná 256/224  
  
Bankové spojenie v tvare IBAN : SK . . . . .

Na výstavbu bytu, ktorý je predmetom nájmu bola poskytnutá dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Dotácia bola poskytnutá pod a zákona . 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona . 134/2013 Z.z. a táto zmluva je uzavretá pod a § 12 tohoto zákona a príslu-ných ustanovení Ob ianskeho zákonníka.

**I. I**  
**Predmet nájmu**

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania byt . 7, zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží Nadstavba objektu 7bj., Z<sup>TM</sup>a jedálne Z<sup>TM</sup>a M<sup>TM</sup>vchod 1, v polyfunk nej budove súp. . 51, byt . 7, v obci Látky, ktorý sa nachádza na C KN par. . 323/2 vedenej na Okresnom úrade Detva, katastrálny odbor, na LV . 2663, vlastník Obec Látky.
  2. Byt . 7 je 2-izbový a pozostáva z 2 obytných miestností,obývacia izba + kuchynský kút, spálne a príslu-enstva.  
*Príslu-enstvo bytu je:* chodba, sociálne zariadenie+WC, balkón.  
Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslu-enstvom, je **43,79 m<sup>2</sup>**. K bytu patrí aj sklad k bytu . 1 o výmere **1,09 m<sup>2</sup>**. Celková výmera úžitkovej plochy bytu je **44,83m<sup>2</sup>**.  
Spolu s právom užívania byt s príslu-enstvom prenecháva prenájomca nájomcovi aj právo užívania spoločné asti a spoločné zariadenia bytového domu: schodiská, schodiskový priestor a chodbu, v-etko v stave spôsobilom k dohodnutému ú elu užívania.
  3. Zariadenie a vybavenie bytu uvedeného v I. I, ods. 1
- Opis príslu-enstva nájomného bytu:**  
**Celkový stav:** novostavba

Byt . 7 - miestnosti	Elektr. vedenie a zariadenia:	Bližší –pecifický popis:
Chodba	2x jednovypína na svetlo 1x domový telefón 1 x rozvodná skriňa	1x vchodové dvere 1x stropnica dlažba keramická+sokel 0,1m hygienický náter biely
Sociálne zariadenie + WC	1x dvojjásuvka 1x jednojjásuvka 1x dvojjypína na svetlo	1x WC keramické biele 1x vanička biela s keram. Obkladom + vodovodná batéria so sprchou 1x umývadlo keramické s batériou 1x interiérové dvere 1x el. Bojler ARISTON 120 l 1x vývody na pračku 1x stropné svetlo 1x radiátor panelový biely 1x okno plastové biele - malé 1x plastová vetračka keramická dlažba keramický obklad stien v=1,8m hygienický náter biely
Spálňa	3x dvojjásuvka 1x vypínač svetlo	1x panelový radiátor biely 1x dvojjkrídlové okno plastové biele 1x interiérové dvere plávajúca podlaha so soklovými lištami hygienický náter biely
Obývacia izba + kuchynský kút	1x dvojjypína na svetlo 1x jednovypína na svetlo 1x trojjásuvka + 1 vypínač na el. sporák 2x dvojjásuvka 1x trojjásuvka s rozvodom TV 2x jednojjásuvka 2x bodové svetlo nad kuch. linkou	2x panelový radiátor biely 1x dvojjkrídlové okno plastové biele 1x balkónové okno-dvere, plastové biele 1x kuchynská linka buk 2,5 m 1 x el.sporák MORA ES 100 (-tvorplatni kový) 1x antikorový okrúhly drez 1x digestor biely AKPO 1x drezová batéria plávajúca podlaha so soklovými lištami keramický obklad medzi kuch.linkou hygienický náter biely
Balkón		Mrazuvzdorná proti-mychová keramická dlažba, kovové zábradlie
Sklad k bytu . 7		1x dvere 1x stropnica 1x vypínač

		podlaha - betónová mazašina, antioderný náter
Ostatné		Hlavný uzáver vody - -achta pri vstupe do bytu Klasické teplovodné kúrenie pomocou panelových radiátorov, zdrojom tepla je kotol na tuhé palivo umiestnený v suteréne
Spoločné a zariadenia domu podiel 4379/75996		

## I. II Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byť . 7, spolu s príslušenstvom riadne udržiavať za účelom bývania, pričom toto udržiavanie bude na základe tejto zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nesmie prenechať udržiavanie bytu alebo samostatnej miestnosti do nájmu alebo inej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

## I. III Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvy

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína: **15. 09. 2017 končí 14. 09. 2020.**
2. Nájomný vzťah založený nájomnou zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah ukončiť dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
4. Po ukončení nájmu, nájomcovi nebudú vrátené finančné prostriedky, ktoré investoval do bytu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov citovaných v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, výpovedná lehota je **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. 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.
7. Ak si nájomca bude plniť povinnosti podľa uzavretej nájomnej zmluvy, správa sa v súlade so zásadami občianskeho spolunásťovania, bude zachovávať dobré mravy, má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone . 443/2010 Z.z. v znení zákona .134/2013 Z.z., § 12 ods. 4.

## I. IV

### Výška, splatnosť úhrady za nájom a spôsob jeho platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť od dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške: **136,77 € mesačne**
2. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do 10. dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa a zriadený v VUB banke, a.s. SK97 0200 0000 0036 0722 2658. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: **51007 (súpisné číslo+ číslo bytu)**
4. Nájomca berie na vedomie, že obec je oprávnená upraviť výšku nájomného podľa skutočných potrieb opráv a údržby bytového domu.
5. Súčasťou nájomného nie je dodávka energie (teplej a studenej vody, el. energie) vývoz flumpy, poplatkov za televíziu, rozhlas, internet a odvoz smetí.
6. Nájomca je povinný platiť mesačné preddavky za elektrickú energiu za spoločné priestory v sume 4,00 €, pričom vyúčtovanie sa vykoná 1x ročne, po obdržaní faktúry za skutočne odobratú elektrickú energiu.
7. Súčasťou nájomného je mesačná preddavková platba za dodávku tepla vo výške 40,00 €. Vyúčtovanie preddavkovej platby sa vykoná 1x ročne po ukončení vykurovacej sezóny.
8. 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 dlhnej sumy za každý deň omeškania.

#### **I. 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, ktorých mená a termín kontroly vopred oznámi nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje byť § 7, užívať podľa I. 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 známa prenajímateľa 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 upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požiadať od neho náhradu.

#### **I. 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 ako aj v prípade iných válných 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

vykona zmeny výky nájmu a preddavkov od prvého d a mesiaca po nadobudnutí úinnosti právneho predpisu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné alej plati v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

## **I. VII Podmienky nájomného vzahu**

V prípade, keď nájomca sa rozhodne zruši nájomnú zmluvu a odsahuje sa, nemá nárok na vrátenie fiadnej asti ufl zaplateného nájmu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateovi.

Nedelite nou súasťou tejto nájomnej zmluvy je aj zmluva o poskytnutí finannej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi Obcou Látka a nájomcom, kde sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finannej zábezpeky a možnosti jej eventuálneho vrátenia.

## **I. 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 a ustanoveniami zákona . 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona . 134/2013 Z.z.
2. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
3. Neoddelite nou súasťou tejto zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Látkach, dňa 14. 09. 2017

V Látkach, dňa .....

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....  
**Mgr. Ľubomír Bahleda, v.r.**  
starosta obce

.....  
**Ján Mikuš, v.r.**

## EVIDEN NÝ LIST pre výpo et nájomného

NÁJOMCA: **Ján Miku-, nar. ....**

ADRESA : Závažná Poruba, Hlavná 256/224

SPOSOB PLATENIA : prevodným príkazom, alebo v hotovosti vo VUB banke a.s.  
SK97 0200 0000 0036 0722 2658 , variabilný symbol **51007**

### ÚDAJE O BYTE

Kategória : **1**      Vykurovanie : **samostatné teplovodné**      Výška miestností: **2,60 m**  
byt . : **7**      Podlažie : **2**

### VÝMERA BYTU

OBYTNÉ MIESTNOSTI		PRÍSLUŠENSTVO		OSTATNÉ	
1. izba (obývacia izba + kuchynský kút)	21,71 m <sup>2</sup>	Chodba	3,53 m <sup>2</sup>	sklad	1,16 m <sup>2</sup>
2. izba (spálňa)	12,97 m <sup>2</sup>	Sociálne zariadenia+WC	3,70 m <sup>2</sup>		
		balkón	1,88 m <sup>2</sup>		
<b>Celkom</b>	<b>34,68 m<sup>2</sup></b>		<b>9,11 m<sup>2</sup></b>		<b>1,16 m<sup>2</sup></b>
PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU :				=	<b>44,95 m<sup>2</sup></b>

### ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI:

**Ján Miku-, nar. 23. 07. 1998**

### N Á J O M

Nájom za úžitkovú plochu	44,95 m <sup>2</sup> * 1,6518 €	74,25 €/mes.
Fond opráv 0,5 % z OC	44,95 m <sup>2</sup> * 0,3798 €	17,07 €/mes.
Poistné	44,95 m <sup>2</sup> * 0,0323 €	1,45 €/mes.
Záloha elektrika spoločné priestory	1x 4,00 €	4,00 €/mes.
Záloha tepla	1 x 40,00 €	40,00 €/mes.
<b>Celkom mesačná úhrada</b>		<b>136,77 €/mes.</b>

Dátum platnosti od: 15. 09. 2017

Zmluva na dobu určitú do : 14. 09.2020

Dátum spracovania: 14. 09. 2017

Mgr. Ľubomír Bahleda  
starosta obce

### Podpisy nájomcu:

Ján Miku- .....