

## 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: Ľubomírom Bahledom  
IČO : 00 316148  
DIČ: 2021237108

### Nájomca

- 2/ Meno priezvisko : Dagmar SÝKOROVÁ  
Dátum narodenia:  
Bydlisko: 985 45 Látky č. 108  
Telef. kontakt:

## Čl. I

### Predmet nájmu

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4, zaradený do I. kategórie, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 112, byt č. 4, 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. 4, pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvo bytu je: zádverie, WC, vnútorné schodište, kúpeľňa s WC, balkón. Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom je 49,38 m<sup>2</sup>. 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, stav, počet vypínačov, zástrčiek, umiestnenie elektromeru)	Obývacia izba + kuchynský kúr: dvojjásuvky, vypínač Spálňa: dvojjásuvky, vypínač, elektrický bojler, programovacie elektrické zariadenie,

Zádverie: dvojjásuvka, vypínač

WC: vypínač

Kúpeľňa s WC: dvojvypínač, vypínač, zásuvka

--

2. Kúrenie Vlastné – elektrické, krbová pec

(všeobecný stav)

--

3. Vodovod 1 ks drez. batéria - kuchyňa

(kde, ako, počet uzáverov atď.) 1 ks batéria WC

2 ks batéria kúpeľňa s WC

1 ks ventil na práčke

4. Zasklenie okien Všetky – nové

(všeobecný stav)

5. Nátery okien, dverí, podláh a stien Plastové

6. Obklady stien Kúpeľňa: obkladačky, dlažba

(kde, ako) Kuchyňa: obkladačky pri kuch. linke

7. Rolety, žalúzie okná obývacia izba + kuchynský kút,

( umiestnenie) spálňa s balkónom

8. Ostatné (zvončky, domáci telefón, iné, stav, druh, umiestnenie, počet rozvod internetu a TV príjmu

Špecifický popis:

	Vybavenie a zariadenie	počet	Popis a stav
--	------------------------	-------	--------------

Obýva cí kút	Radiátory	1	elektrické
--------------------	-----------	---	------------

+ kuchy ňa	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
------------	---	-----------

Spálňa	Radiátory	1	elektrický
--------	-----------	---	------------

osvetľovacie telesá		---	
---------------------	--	-----	--

plávajúca		plávajúca	
-----------	--	-----------	--

balkón		dlažba, zábradlie	
--------	--	-------------------	--

Kúpeľ ňa	Radiátory	1	elektický
-------------	-----------	---	-----------

+W  
C

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
----	---	----

WC príz	WC zariadenie	1	WC
------------	---------------	---	----

umývadlo	1	malé biele umývadlo
----------	---	---------------------

osvetľovacie telesá	1	stropnica
podlaha		dlažba

Ostatné	Podlahy (kde, aké)		
	Zádverie	1	dlažba keramická
	-svetlo	1	stropnica
	Schodisko drevené	1	drevené
	Osvetlenie vonkajšie	1	časovací spínač pred vchodovými dverami
	Vodomer	1	zabudovaný v sklade paliva
	Stav elektromera		0,00 kWh VT
	č. 62913162		0,00 kWh NT
	Stav vodomera		0,00 m <sup>3</sup>

## Čl. II

### Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č. 4, 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: **1. augusta 2014.**
- 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**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške:  
**91,95 € mesačne.**
2. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do 10 – ho dňa v mesiaci, prevodom na účet prenajímateľa zriadený vo VÚB, a.s., Hriňová, č.ú.SK27 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.
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 (el. energie), vody, poplatku za telefón, televíziu, rozhlas, odvoz smetí a vývozu žumpy.
6. 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 užívateľ 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 upozornení 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 nájomu 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 odstúpiť sa, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomu ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi na nájom.
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 pri podpise tejto zmluvy 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 nájomu, 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 nájomy vo výške 275,85 € (Slovom: Dvestoosemdesiatštyri EUR a 85 centov) na číslo účtu: SK27 0200 0000 0033 4094 4853, vedený vo VÚB, a.s., Hriňová.
5. Pri podpise zmluvy je nájomca povinný podpísať zmluvu o združenej dodávke elektriny na vlastné meno a uhradiť pripojovací poplatok vo výške 211,22 € (Slovom: Dvestojedenásť EUR a 22 centov) a tiež  $\frac{1}{4}$  pripojovacieho poplatku za spoločné priestory - t.j. vo výške 11,10 € (Slovom: Jedenásť EUR a 10 centov) , všetko na číslo účtu: SK61 0200 0000 0000 1802 1352, vedeného vo VÚB, a.s. Hriňová.
6. 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.
7. 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  $\frac{1}{4}$ .
8. 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 31. 07. 2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Ľubomír Bahleda ,v.r,  
starosta obce

.....

Dagmar Sýkorová, v.r.

## EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Meno užívateľa bytu: Dagmar SÝKOROVÁ Začiatok nájmu 01.08.2014 Spôsob plat:prevodom  
Obec: Látky 109 Dom súp. číslo: 112 Konš. s. 0308  
číslo bytu: 4 Variab. s.: MMRRRR

### I. Údaje o byte č. 4

Kategória bytu: 1 Vykurovanie: elektrické, Počet izieb 2 WC: áno  
Podlažie: mezonet Výt'ah : nie Výška miestn. Kúpeľňa: áno

### II: Výmera bytu v m<sup>2</sup>

Obytná plocha:	Ostatná plocha:	Vedľajšie plochy:	Podlahová plocha
1. miestnosť+ kuch. kút: 16,85	WC (príz.) 1,50		bytu: 49,38 m <sup>2</sup>
2. miestnosť 15,85	Schodisko 3,03	Kúpeľňa + WC(posch.) 5,42	
	Balkón 1,71	Zádverie 5,02	
		Pivnica 3,52	
		Spoločné priestory –sklad paliva 6,22	
<b>SPOLU:</b>	<b>32,70 m<sup>2</sup></b>	<b>4,74 m<sup>2</sup></b>	<b>21,68 m<sup>2</sup></b>

Základne prevádzkové zariadenie bytu ročne:  
rozvody elektrickej energie a vody, pivnica, hygienické  
Opatrenia MF č. 01/R/2011

zariadenie a kanalizačné rozvody 203,94 €  
(mesačne 16,99 €)

Ostatné zariadenie a vybavenie bytu mesačne

v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2011, §1, ods.6

kuchynská linka 1,50 €

sporák, digestor 1,23 €

elektrický bojler 0,80 €

zdroj tepla na vykurovanie - krbová pec 3,30 €

elektrické konektory 0,50 €

SPOLU: 7,33 €

Zníženie za chýbajúce základné prev.  
zariadenie bytu ročne v zmysle

§ 1, ods. 4

špajza, špajzová skriňa 3,32 €  
(mesačne 0,27 €)

VI: Cena nájmu podľa podlahovej  
plochy mesačne

v zmysle Opatrenia MF SR č.  
01/R/2011, §1, ods.1

sadzba za 1m<sup>2</sup> obyt.pl. 1,12 x 32,70 36,62 €

sadzba za 1m<sup>2</sup> vedľaj.pl. 0,52 x 21,68 11,28 €

ROČNÁ ÚHRADA za užívanie bytu	
nájom za obytnú plochu	439,44 €
nájom za vedľajšiu plochu	135,36 €
nájom za základné prev. vybav.bytu	203,94 €
zníženie za chýbajúce prev.zariad.bytu	-3,32 €
ostatné vybavenie bytu	87,96 €
<b>ROČNÁ ÚHRADA</b>	<b>863,38 €</b>

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA	
základné mesačné nájomné	71,95 €
záloha na opravy a údržbu - fond opráv	20,00 €
<b>MESAČNÁ ÚHRADA CELKOM:</b>	<b>91,95 €</b>