ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa ust. § - u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Uzavretá medzi :

Prenajímateľ

1/ **Obec LÁ T K Y**
zastúpená Bc. Máriom Kubišom – starostom obce
IČO : 00316148
DIČ: 2021237108
sídlo: Obecný úrad v Látkach, Látky 36, 985 45 Látky
Bankové spojenie: VUB banka a.s., IBAN: SK97 0200 0000 0036 0722 2658

a

Nájomca

2/ Meno priezvisko : **JUDr. Peter Čontofalský**
Nar. :
Bydlisko: Látky 51
Telef. kontakt:
Bankové spojenie v tvare IBAN :

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

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 na **2**. nadzemnom podlaží Nadstavba objektu 7bj., ZŠ a jedálne ZŠ a MŠ, vchod 1, v polyfunkčnej budove súp. č. **51,** byt č. 2, v obci Látky, ktorý sa nachádza na C KN par. č. 323/2, vedenej na Okresnom úrade Detva, katastrálny odbor, na LV č. 2663, vlastník Obec Látky.

2. Byt č. 2 - garsónka, pozostáva z: obývacia izba + kuchynský kút a príslušenstva.
Príslušenstvo bytu je: chodba, sociálne zariadenie +WC, balkón.
Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom, je **36,31 m$^{2.}$** K bytu patrí aj sklad k bytu č. 2, o výmere **1,09 m2**. Celková výmera úžitkovej plochy bytu je **35,22 m2**.

Spolu s právom užívať byt s príslušenstvom prenecháva prenajímateľ nájomcovi aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu: schodiská, schodiskový priestor a chodbu, 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:

Byt č. 2 - miestnosti	Elektr. vedenie a zariadenia:	Bližší špecifický popis:
Chodba	2x jednovypínač 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 dvojzásuvka 1x jednozásuvka 1x dvojvypínač na svetlo	1x WC keramické 1x vaňa 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
Obývacia izba + kuchynský kút	1x dvojvypínač 1x trojzásuvka + 1 vypínač na el. sporák 2x dvojzásuvka 2x jednozásuvka 1x trojzásuvka s rozvodom TV 2x bodové svetlo nad kuch. linkou	2x panelový radiátor biely 1x jednokrídlové okno plastové biele 1x balkónové okno-dvere plasové biele 1x kuchynská linka buk 2,5 m 1 x el.sporák MORA ES 130 (štvorplatničkový) 1x antikorový okrúhly drez 1x digestor biely Wirpool 1x drezová batéria plávajúca podlaha so soklovými lištami keramický obklad medzi kuch.linkou hygienický náter biely
Balkón		Mrazuvzdorná protišmyková keramická dlažba, kovové zábradlie
Sklad k bytu č. 2		1x dvere 1x stropnica 1x vypínač

		podlaha - betónová mazanina, antioderný náter
Ostatné		Hlavný uzáver vody - šachta pri vstupe do bytu Klasické teplovodné kúrenie pomocou panelových radiátorov, zdrojom tepla je kotol na tuhé palivo umiestnený v suteréne
Spoločné časti a zariadenia domu – podiel 3522/75996		

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

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína: **01. 06. 2022 končí 31. 05. 2025**
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 všetky povinnosti podľa uzavretej nájomnej zmluvy, správať sa v súlade so zásadami občianskeho spolunažívania, bude zachovávať dobré mravy, má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájomného vzťahu k bytu, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení zákona č.134/2013 Z.z., § 12 ods. 4.

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

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy nájomné vo výške:
78,94 € mesačne
2. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne do 15 – ho dňa v mesiaci prevodom na účet prenajímateľa, prípadne vkladom v hotovosti na účet prenajímateľa, zriadený v VUB banke, a.s. SK97 0200 0000 0036 0722 2658. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: **51002 (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 žumpy, poplatkov za televíziu, rozhlas, internet a odvoz smetí.
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.
7. 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.

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, ktorých mená a termín kontroly vopred oznámi nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje byt č. 2 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 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 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

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.

Nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je aj zmluva o poskytnutí finančnej zábezpeky na nájom bytu, ktorá bola uzavretá medzi Obcou Látky a nájomcom, kde sú špecifikované jednotlivé podmienky súvisiace s poskytnutím tejto finančnej zábezpeky a možnosti jej eventuálneho vrátenia.

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 a ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z.z.
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 dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

V Látkach, dňa 03. 05. 2022 V Látkach, dňa .....

Prenajímateľ: Nájomca:

....

Bc. Mário Kubiš
starosta obce

JUDr. Peter Čontofalský

E V I D E N Č N Ý L I S T pre výpočet nájomného

NÁJOMCA : JUDr. Peter Čontofalský, nar

ADRESA : Látky 51

SPOSOB PLATENIA : prevodným príkazom, alebo v hotovosti vo VUB banke a.s.
SK97 0200 0000 0036 0722 2658, variabilný symbol **51002**

Ú D A J E O B Y T E

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

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÉ MIESTNOSTI		PRÍSLUŠENSTVO		OSTATNÉ	
1. obývacia izba + kuchynský kút	25,05 m^2	Chodba	3,48 m^2	sklad	1,09 m^2
		Sociálne zariadenia+WC	4,81 m^2		
		balkón	1,88 m^2		
Celkom	**25,05 m^2**		**10,17 m^2**		**1,09 m^2**
PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU :				=	**36,31 m^2**

ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI**:**
JUDr. Peter Čontofalský, nar. 27. 8. 1987

NÁJOM

Nájom za podlahovú plochu	36,31 m^2 * 1,6518 €	59,98 €/mes.
Fond opráv 0,5 % z OC	36,31 m2 * 0,3798 €	13,79 €/mes.
Poistné	36,31 m2 * 0,0323 €	1,17 €/mes.
Záloha elektrika spoločné priestory	1x 4,00 €	4,00 €/mes.
Celkom mesačná úhrada		**78,94 €/mes**.

Dátum platnosti od: 01. 06. 2022
Zmluva na dobu určitú do : 31. 05. 2025
Dátum spracovania: 03.05.2022

Bc. Mário Kubiš
starosta obce

Podpis nájomcu:

JUDr. Peter Čontofalský ……..