

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

**Uzavretá medzi :**

Prenajímateľ

- 1/ **Obec L Á T K Y**  
zastúpená Bc. Mário Kubiš– starostom obce  
IČO : 00316148  
DIČ: 2021237108  
sídlom: 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 Mikuš, nar. 3**  
Bydlisko: 985 45 Látky 51

Bankové spojenie v tvare IBAN : SK76 0900 0000 0050 2601 6484

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 tohto zákona a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

**Čl. I**  
**Predmet nájmu**

1. Za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 7, 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. 7, 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. 7 je 2-izbový a pozostáva z 2 obytných miestností, obývacia izba + kuchynský kút, spálne a príslušenstva.  
*Príslušenstvo bytu je:* chodba, sociálne zariadenie+WC, balkón.  
Výmera podlahovej plochy bytu spolu s príslušenstvom, je **43,79 m<sup>2</sup>**. K bytu patrí aj sklad k bytu č. 1 o výmere **1,09 m<sup>2</sup>**. Celková výmera úžitkovej plochy bytu je **44,83m<sup>2</sup>**.  
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:** novostavba

Ostatné

podlaha - betónová mazanina,  
antioderný náter

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  
4379/75996

## Čl. II

### Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje byt č. 7, 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: **15. 09. 2020** končí **14. 09. 2023**.
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:  
**96,77 € 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 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) náklady na vykurovanie, vývoz žumpy, 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. 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, ktorých mená a termín kontroly vopred oznámi nájomcovi.
3. Nájomca sa zaväzuje byť č. 7, užívať podľa Čl. II. Stav nehnuteľnosti je nájomcovi známy.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza 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 odstáňovať 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 Látka 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 26.08.2020

V Látkach, dňa 26.08.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Bc. Mário Kubiš**  
starosta obce

.....  
**Ján Mikuš**

## EVIDENČNÝ LIST pre výpočet nájomného

NÁJOMCA: Ján Mikuš, nar. ....

ADRESA : Látky 51

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 miestnosti: **2,60 m**  
byt č. : 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 Mikuš, nar. 23. 07. 1998

### NÁJOM


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 električka spoločné priestory	1x 4,00 €	4,00 €/mes.
<b>Celkom mesačná úhrada</b>		<b>96,77 €/mes.</b>

Dátum platnosti od: 15. 09. 2020

Zmluva na dobu určitú do : 14. 09. 2023

Dátum spracovania: 26. 08. 2020



  
Bc. Mário Kubiš  
starosta obce

### Podpisy nájomcu:

Ján Mikuš .....