

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 1 v bytovom dome 8 b.j. Kiarov

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Kiarov číslo 2/2016 o podmienkach pridelovania a užívania nájomných bytov, ktorú uzatvorili:

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Názov: Obec Kiarov
 Sídlo: Kiarov č. 25
 Zastúpené: Pavol Suchánsky, starosta obce
 IČO: 00319376
 DIČ: 2021243169
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu: IBAN – SK86 5600 0000 0060 3635 5003
 Číslo tel./faxu: 047 / 48 81 180
 E-mail: kiarov@slovanet.sk

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Tamás Jekkel
 Dátum narodenia: 06.09.1996
 Rodné číslo: 960906/5609
 Číslo OP: HV 50x464
 Adresa: Kiarov č. 1

(ďalej len ako „**Nájomca**“).

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je prenájom nehnuteľnosti a to časti stavby „**Bytový dom 8 b.j. – Kiarov**“, so súpisným číslom 60, uskutočnenej na pozemku C-KN 500/50, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 326 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 188 v k.ú.Kiarov.
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **2 izbový byt č. 1 na I. N.P., v bytovom dome 8 b.j. Kiarov o výmere 45,54 m² + sklad o výmere 1,50 m².**
- 2.3 Predmetný 3 - izbový byt pozostáva:
- chodby, v ktorej je laminátová podlaha a domový telefón,
 - spálne, v ktorej je laminátová podlaha a vykurovací infrapanel,
 - kúpeľne, v ktorej je keramická dlažba a tieto zriaďovacie predmety: umývadlo, vaňa, WC, batéria vaňová a umývadlová, elektrický ohrievač vody, vykurovací infrapanel.
 - obýpacej izby s kuchyňou, v ktorej je laminátová podlaha, kuchynská linka, odsávač pár, drez, elektrický sporák, kuchynská batéria vykurovací infrapanel a biokrb.
 - izby, v ktorej je laminátová podlaha a vykurovací infrapanel.

- 2.4 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt s príslušenstvom s vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 2.6 Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III. **Doba platnosti a zánik nájmu**

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú.
Začiatok podnájmu: 01.03.2022,
Koniec podnájmu: 31.12.2022.
- 3.2 Nájomca má prednostné právo uzavretia nájomnej zmluvy v prípade, že počas doby nájmu si riadne plnil povinnosti plynúce zo zmluvy o nájme vždy na ďalší 1 rok. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
- 3.3 Nájom bytu za užívanie bytu, nájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby.
- 3.4 Nájom bytu zanikne:
a) uplynutím dojednanej doby nájmu ak nebol nájom obnovený
b) písomnou dohodou zmluvných strán
c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- 3.5 Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 3.6 Nájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 3.7 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do nájmu,
c) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
- 3.8 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť

prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.

- 3.9 Nájomník je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
- 3.10 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 3.11 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 3.12 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ platné VZN Obce Kiarov upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Kiarov, neustanovuje inak.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 4.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Kiarov odo dňa začiatku nájmu.
- 4.3 Nájomca a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 4.4 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou. Drobnou opravou alebo bežnou údržbou sa myslia náklady **nie vyššie ako 66,40 EUR** v jednotlivých prípadoch
- 4.5 Ak závada nastala zavinením a to aj z nedbanlivosti nájomcu, nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorý s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady a od nájomcu požadovať náhradu.
- 4.6 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.

- 4.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.8 Nájomca nemôže vykonať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie. Nájomca nesmie v byte chovať žiadne zvieratá bez písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.9 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
- 4.10 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu.
- 4.11 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas celej doby nájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy a výstavby SR, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 5.2 Výška nájomného za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Kiarove číslo 17/2018 predstavuje 1,45 Eur/m² podlahovej plochy bytu a v sume 1,00 Eur/m² podlahovej plochy v miestnosti sklad. Ďalej odplata za nájomný vzťah predstavujú sumy na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,44 Eur/m² podlahovej plochy bytu, poistenie bytu vo výške 0,07 Eur/m² podlahovej plochy bytu a na správu bytu 0,07 Eur/m² podlahovej plochy bytu.
- 5.3 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu s príslušenstvom predstavuje výšku **93,96 EUR** (jedenstodeväť eur a šesťdesiatšesť centov). Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške trojmesačnej odplaty za nájomný vzťah na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Kiarove číslo 18/2018, **čo predstavuje sumu 281,88 € a je splatná do 01.03.2022.**
- 5.5 Nájomca je povinný spoločne a nerozdielne zložiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku podľa bodu 5.4 najneskôr do začatia nájmu. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi nezúročenú finančnú zábezpeku zúčtovanú po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení

nájomného vzťahu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi do 30 dní na účet nájomcu alebo započíta do zábezpeky pri uzatvorení nájomnej zmluvy.

5.6 Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrada prípadného poškodenia bytu a poškodenie spoločných priestorov domu počas nájomného vzťahu,
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

5.7 Nájomné v zmysle výpočtu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť najneskôr do 10-teho dňa bežného kalendárneho mesiaca za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na účet prenajímateľa. Rozhodujúci je dátum pripísania celej čiastky na účet prenajímateľa. **Prvá splátka je splatná do 10.03.2022 vo výške dvojmesačného nájomného tj. 187,92 EUR.** V prípade omeškania platby nájomného môže Obec Kiarov požadovať úrok z omeškania vo výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplataenia a poplatok za upomienku vystavenú nájomcom vo výške 5,- € za každú upomienku. Včasné neuhradenie nájomného sa môže považovať za porušenie podmienok tejto nájomnej zmluvy.

5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomný vzťah podľa tejto zmluvy nebude trvať celý mesiac, nájomné sa vypočíta ako 1/30-ina mesačného nájomného násobeného počtom dní trvania nájmu.

5.9 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:

- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu** spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha nájomcovi.
- **platby za komunálne odpady**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Kiarov o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti.
- **platby za vodné a stočné**, ktoré bude nájomca vyúčtovávať štvrťročne.

5.10 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 2 mesiacov, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.

5.11 Nájomca je povinný uhradiť nájomné a služby spojené s nájmom na účet číslo: **SK86 5600 0000 0060 3635 5003**, vedený v Prima banke Slovensko, a.s. s uvedením **variabilného symbolu: 60/1**

Článok VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
- v byte nesmú nájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
 - maľovanie bytov, tapetovanie, obkladanie stien môžu nájomcovia vykonávať na vlastné náklady, po skončení nájmu, nemajú nárok na ich preplatenie,
 - žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
 - montovanie individuálnych televíznych a internetových antén na stavbu bytových domov nie je povolené,
 - drobné opravy a údržby si nájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady, po skončení nájmu, nemajú nárok na ich preplatenie,
 - nájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
 - nájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
 - nájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia,
 - nájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe
 - ak náklady na opravu po skončení nájmu prevyšuje výšku zábezpeky, rozdiel hradí nájomca

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 7.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Kiarov.
- 7.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.5 Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto Zmluve a v zákone č. 470/2005 Z.z. na účel evidencie nájomníkov.
- 7.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomník obdrží jedno vyhotovenie.
- 7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Kiarove dňa 28.02.2022

Prenajímateľ:

Nájomník:



Obec Kiarov
v zastúpení Pavlom Suchánskym
starostom obce



Prílohy:

1. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
2. Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu
3. Protokol o odovzdaní bytu

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008, č.01/R/2008, č.02/R/2008 z 25. septembra 2008 a podľa zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania

Meno používateľa bytu:	Tamás Jekkel	Kategória:	2-izbový
Dátum narodenia :	06.09.1996	Súpisné číslo:	60
Adresa trvalého pobytu:	Kiarov 60/1	Číslo bytu:	1

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1.	Tamás Jekkel	06.09.1996	nájomca	
2.				
3.				
4.				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m ²	Podlahová plocha spolu v m ²
Obývacia izba + kuchyňa	21,25	45,54
Spálňa	14,74	
Chodba	5,29	
Kúpeľňa	4,26	
Izba		
Balkón		
Spolu výmera bytu v m²	45,54	
Sklad	1,50	1,50

Nájom bytu za mesiac

	Koeficient	Výmera v m ²	Suma v EURO
Nájomné za: byt	1,45	45,54	66,04
sklad	1,00	1,50	1,50
Fond prevádzky, údržby a opráv	0,44	45,54	20,04
Správa bytu	0,07	45,54	3,19
Poistenie bytu	0,07	45,54	3,19
Mesačné nájomné spolu			93,96

V Kiarove dňa 28.02.2022

Nájomca:

.....

Prenajímateľ:

.....

Pavol Suchánsky
Starosta obce

Výpočet platieb nájomného a služieb**Platobný predpis – daňový doklad**

Prenajímateľ: Obec Kiarov Kiarov 25 991 06 Želovce IČO: 00 319 376 IBAN: SK86 5600 0000 0060 3635 5003	Kategória bytu : 2 - izbový Súpisné číslo: 60 Číslo bytu : 1 Nájomca : Tamás Jekkel Kiarov 1
--	--

Splátkový kalendár platí od :	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti :	do 10. dňa bežného kalendárneho mesiaca
Dátum daňovej povinnosti :	posledný deň príslušného mesiaca
Variabilný symbol :	60/1
Špecifický symbol :	mesiac/rok

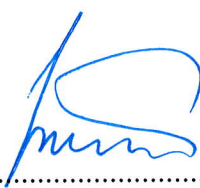
Označenie dodávky	v EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za: byt	66,04				
sklad	1,50				
Fond prevádzky, údržby a opráv	20,04				
Správa bytu	3,19				
Poistenie bytu	3,19				
Mesačné nájomné spolu	93,96				

V Kiarove dňa 28.02.2022

Nájomca:


.....

Prenajímateľ:


.....
Pavol Suchánsky
starosta obce

Protokol o odovzdaní bytu

Označenie nehnuteľnosti:

Bytový dom 8 b.j. Kiarov, súpisné čís. 60 uskutočnené na pozemku parcelné čísla C-KN 500/50
v k.ú, Kiarov,
2 - izbový byt, na I.N.P., byt č. 1, s príslušenstvom.

Odovzdávajúci:

Názov: Obec Kiarov
Sídlo: Kiarov 25, 991 06 Želovce
Zastúpené: Pavol Suchánsky, starosta obce
IČO: 00 319 376

Preberajúci:

Meno a priezvisko: Tamás Jekkel
Dátum narodenia: 06.09.1996
Rodné číslo: 960906/5609
Adresa: Kiarov 1

Odovzdávajúci a preberajúci svojim podpisom potvrdzujú, že vyššie uvedený byt v nehnuteľnosti bol riadne odovzdaný v stave zodpovedajúcom zmluve o nájme a zároveň bolo zistené a odovzdané nasledovné:

Kľúče:

Vchodové dvere do bytového domu	1 ks
Vstupné dvere do bytu	3 ks
Sklad	1 ks
Poštová schránka	2 ks

Merač studenej vody:

Číslo merača:

42,375 m³

Stav merača:

1. P. 1. - 000 0118 LKk
1. P. 2. - 000 9108 LKk
1. 7. 0. - 000.000 LKk