

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 2 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:	Pavel Kováč
	Dátum narodenia:	
	Rodné číslo:	
	Číslo OP:	
	Adresa:	Kiarov 60/2

(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 3 izbový byt č. 2 na I. N.P., v bytovom dome 8 b.j.Kiarov o výmere 54,39 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.
- obývacej 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: 01.01.2024,
Koniec podnájmu: 31.12.2024.
- 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, ktorí sním 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 33/2023 predstavuje 1,54 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 0,05 Eur/m² podlahovej plochy bytu a na správu bytu 0,066 Eur/m² podlahovej plochy bytu.
- 5.3 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu s príslušenstvom predstavuje výšku **115,50 EUR** (jedenstopäťnásť eur a päťdesiat centov). Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 5.4 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.
- 5.5 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. 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.

- 5.6 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.
- 5.7 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 štvrtročne.
- 5.8 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.
- 5.9 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: 60/2**

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.

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 29.12.2023

Prenajímateľ:



Obec Kiarov
v zastúpení Pavlom Suchánskym
starostom obce

Nájomník:

.....

Prílohy:

1. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
2. Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním 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:	Pavel Kováč	Kategória:	3-izbový
Dátum narodenia :	[REDACTED]	Súpisné číslo:	60
Adresa trvalého pobytu:	Kiarov 60/2	Číslo bytu:	2

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1.	Pavel Kováč	[REDACTED]	nájomca	
2.				
3.				
4.				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m ²	Podlahová plocha spolu v m ²
Obývacia izba + kuchyňa	23,74	54,39
Spálňa	12,03	
Chodba	5,38	
Kúpeľňa	4,19	
Izba	9,05	
Spolu výmera bytu v m ²	54,39	1,50
Sklad	1,50	

Nájom bytu za mesiac

	Koeficient	Výmera v m ²	Suma v EURO
Nájomné za: byt	1,54	54,39	83,76
sklad	1,00	1,50	1,50
Fond prevádzky, údržby a opráv	0,44	54,39	23,93
Správa bytu	0,05	54,39	2,72
Poistenie bytu	0,066	54,39	3,59
Mesačné nájomné spolu			115,50

V Kiarove dňa 29.12.2023

Nájomca: [REDACTED]

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 : 3 - izbový Súpisné číslo: 60 Číslo bytu : 2 Nájomca: Pavel Kováč Kiarov 60/2
--	---

Splátkový kalendár platí od :	[redacted] Forma úhrady: PP
Deň splatnosti :	do 10. dňa bežného kalendárneho mesiaca
Dátum daňovej povinnosti :	posledný deň príslušného mesiaca
Variabilný symbol :	60/2
Špecifický symbol :	mesiac/rok

Označenie dodávky	v EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za: byt	83,76				
sklad	1,50				
Fond prevádzky, údržby a opráv	23,93				
Správa bytu	2,72				
Poistenie bytu	3,59				
Mesačné nájomné spolu	115,50				

V Kiarove dňa 29.12.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:



Pavol Suchánsky
starosta obce