

Zmluva č.12 /1142/2022 o nájme bytu

Uzatvorená podľa ust. § 685 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní a súvisiacich platných právnych predpisov

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Vysoká nad Kysucou**

Zastúpený: **starostom obce Mgr. Antonom Varechom**

Sídlo: Ústredie č. 215, 023 55 Vysoká nad Kysucou

IČO: 00314340

DIČ: 2020553326

IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Zuzana Janská

Narodená

Rodné číslo

Adresa

(ďalej len „najomca“)

II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu tejto zmluvy je byt č. 12 na III. nadzemnom podlaží bytového domu vo Vyskej nad Kysucou časť Nižný Kelčov sup. číslo: 1142, s podlahovou plochou 65,13 m². Vlastníkom bytového domu a bytov v tomto dome je prenajímateľ. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu obce a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2017 s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o využití bytov v bytovom dome ako nájomných bytov na účely sociálneho bývania (ďalej len „byt“), ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržiavanie podmienok uvedených v osobitnom predpise (najmä zák. o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a zák. č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja a bývania SR, zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách a zák. č. 134/2013 Z. z.)

Nájomca prehlasuje, že spĺňa podmienky na pridelenie bytu a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložil prehlásenie o jeho príjme s potvrdeniami od jeho zamestnávateľa s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemá.

2. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23 apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a v súlade so zák. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania v sociálnom bývaní v znení zák. č. 134/2013 Z. z.

3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, obytnej kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajšej miestnosti (predsieň. Súčasťou bytu je sklad na I. nadzemnom podlaží. Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenie domu (kočíkareň), miestnosť pre upratovacie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, čo potvrdzuje svojim podpisom v „Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu“ (ďalej len „protokol“). Zároveň potvrdzuje, že mu prenajímateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. Nájomca a príslušníci domácností budú uvedení v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“.

III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na **dobu určitú**, a to od **26.09.2022 do 25.09.2024**
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu za podmienok:
 - a) nájomca včas uhradí nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) doterajší nájom bytu nezanikol a neplynie výpovedná doba
 - c) nájomca minimálne 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázal prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním bývajúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu za kalendárny rok, predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu.

IV. Cena nájmu, poplatok z omeškania, zábezpeka

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené pri rešpektovaní úpravy uvedenej v článku II. ods. 2 tejto zmluvy – Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa výmer Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a jeho výška s účinnosťou od vzniku tohto nájmu je uvedená v „Evidenčnom liste pre výpočet výšky nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísal obe zmluvné strany.
3. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je **177,15 €**
4. Na účely zaplatenia elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, skladu, kočíkárne, schodiska a na účely zaplatenia nákladov vodného a stočného, poplatku za

triedenie komunálne odpadu a správu bytového domu bude nájomca na účet prenajímateľa spolu s nájomným platiť preddavky za uvedené služby vo výške **38,25 €** mesačne.

5. Náklady súvisiace s revíziami v spoločných priestoroch, revíziami elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch sú zahrnuté v nájomnom.
6. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **215,40 €** sa platia mesačne vždy najneskôr do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa **IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472**
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. IV., bod 9., od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však za 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Preddavky na úhradu za planenia poskytované v užívaní bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
11. Nájomca je povinný v termíne podľa zmluvy o finančnej zábezpeke zložiť na účet, **IBAN: SK08 7500 0000 0040 3062 6061 VS: 114212**, určenú výšku zábezpeky.
12. Zábezpeku uhradenú nájomcom prenajímateľ vráti nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby, prípadne ak bude byt alebo zariadenie bytu poškodené nájomcom prenajímateľ môže túto zábezpeku použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za služby a môžu zo zábezpeky v prípade poškodenia bytu alebo vecí v byte nájomcom uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétne poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti prenajímateľ zvyšnú časť zábezpeky nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku zábezpeky, nedoplatok uhradí v hotovosti prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. V prípade bežnej amortizácie bytu, jeho vybavenia a zariadenia za predpokladu, že nájomca bude mať uhradené všetky splátky nájomného a prípadný nedoplatok za služby, prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku v plnej výške nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami § a násl. Občianskeho zákonníka a nar. Vlády č. 87/1995 Z. z.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory (chodby, schodištia) a zariadenia domu.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. A to ani na svoje náklady.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa ich pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie bytu (článok II., ods.1 tejto zmluvy).
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedajú za škodu, ktorá nesplnením tejto zmluvy vznikla.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nich náhradu.
7. Nájomca je povinný sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa na ich výzvu, za účelom kontroly, vykonanie údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania drobných prehliadok na základe zmluvy s prenajímateľom.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí plynutím doby, na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomný vzťah je možné ukončiť písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné za viac ako 3 mesiace, je dôvod na ukončenie nájmu výpoveďou zo strany prenajímateľa s tým, že nájomca je povinný byt uvoľniť najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty bez nároku na pridelenie náhradného bytu.
6. Za hrubé porušenie povinností nájomcu zakladajúce oprávnenie prenajímateľa skončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa § 711, ods. 1, písm. d) Občianskeho zákonníka sa podľa tejto zmluvy považuje aj to, ak nájomca, ktorý v priebehu nájmu stratil v dôsledku zmeny svojich príjmových pomerov podmienky pre pridelenie bytu, neoznámil tieto skutočnosti prenajímateľovi a nerealizoval z toho dôvodu kroky ku skončeniu predmetného nájomného vzťahu.
7. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť

prenajímateľovi náklady na tieto opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu (Príloha č. 1).
3. Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou s súhlasom obidvoch zmluvných strán okrem zmien týkajúcich sa výšky nájmu a úhrad za poskytované služby podľa čl. IV. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
4. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah poznajú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.
6. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vo Vyskej nad Kysucou, dňa 22.09.2022

OBEC

.....
Odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu

Príloha č. 1
k Zmluve č. 12/1142/2022 o nájme bytu

Evidenčný list pre výpočet výšky nájomného
a plnení poskytovaných s užívaním bytu

I. Údaje o nájomcovi (-och)

Meno a priezvisko: Zuzana Janská

Dátum narodenia:

II. Údaje o byte:

Mesto: Vysoká nad Kysucou

Ulica: Nižný Kelčov

Číslo orientačné: 1142

Číslo bytu: 12

Poschodie: III. nadzemné podlažie

Rozloha: 65,13 m²

Počet izieb: 2

Vykurovanie: lokálne (plynom)

Kategória: 1

III. Výmera bytu

Obytná plocha miestností:

1. izba 28,55 m²

2. izba 14,63 m²

3. izba m²

Spolu: 43,18 m²

Plocha vedľajších miestností:

Kuchyňa 8,28 m²

Chodba 4,38 m²

Komora m²

Spolu: 12,66 m²

Ostatné miestnosti:

Kúpeľňa 3,61 m²

WC 2,01 m²

Predsieň 3,67 m²

Spolu: 9,29 m²

Pivnica m²

Balkón m²

Spolu: m²

Spolu: m²

Celková podlahová plocha:

Bytu (bez pivnice): 65,13 m²

Bytového domu: 793,09 m²

IV. Zoznam osôb žijúcich s nájomcom(-cami) v spoločnej domácnosti:

P. č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi(-om)

V. Výška nájomného:

Výška nájmu stanoveného v zmysle prílohy k opatreniu MF SR z 26.1.2001 č. R - 1/2001, ktorým sa mení výmer MF SR z 12.3.1996 č. R - 1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov je :

32,64€ za 1 rok a 1 m², resp. 2,72 € za mesiac a 1 m² podlahovej plochy bytu.

Ročný nájom za byt: 65,13 m² x 32,64 €/m²/rok = 2125,84€/rok

Mesačný nájom za byt: 65,13 m² x 2,72 €/m²/mesiac = 177,15/mesiac

VI. Výška záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu

	Za rok	Za mesiac
Záloha za elektrickú energiu v spoločných priestoroch:	36	3
Záloha za odpad:	81	6,75
Záloha správu bytového domu:	90	7,5
Záloha za vodné a stočné:	252	21
SPOLU:	459	38,25

VII. Celková výška nájomného a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu

	Za rok	Za mesiac
Nájomné:	2125,8	177,15
Záloha za plnenie poskytované s užívaním bytu:	459	38,25
SPOLU:	2584,80	215,40

Vo Vyskej nad Kysucou, dňa 22.09.2022



.....
Odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....
Podpis nájomcu

Príloha č.2

k Zmluve č. 12/1142/2022 o nájme bytu

Protokol o prevzatí

Odovzdávajúci: Mgr. Simona Cudráková

Preberajúci: Zuzana Janská

Byt: Byt č. 12 na III. nadzemnom podlaží v bytovom dome vo Vysokej nad Kysucou časť Nižný Kelčov č. 1142, 02355 Vysoká nad Kysucou

Elektrické vedenie: v stenách pod omietkou a v podlahe, bytové rozvádzače sú umiestnené na chodbe v byte, elektromerový rozvádzač je umiestnený na chodbe na I. podzemnom podlaží

Kúrenie: centrálné – v byte umiestnený plynový kotol na vykurovanie aj na ohrev teplej vody

Vodovod: rozvod studenej vody je vedený v inštalačnej šachte oceľovými pozinkovaným rúrami do bytu, kde sú rozvody PVC, vodomer je umiestnený na chodbe nájomného bytu

Izba č.1: okno: 2x
povrch stien, náter: OMIETKA
podlaha: PĽAVIATICA
počet 2 vypínačov: 1x
počet 2 zásuviek: 6x
vykurovacie teleso: RADIÁTOR

Izba č.2: okno: 1x
povrch stien, náter: OMIETKA
podlaha: PĽAVIATICA
počet 2 vypínačov: 1x
počet 2 zásuviek: 4x
vykurovacie teleso: RADIÁTOR

Kuchyňa: okno: 1x
povrch stien, náter: OMIETKA
podlaha: DLAŽBA
počet 2 vypínačov: 1x
počet 2 zásuviek: 4x
vykurovacie teleso: RADIÁTOR
televízna zásuvka: —
internetová zásuvka: —
kuchynská linka, umývací drez, odsávač párFRANK, elektrický sporák s rúrou AMICA....., vodovodná batéria 1ks

Kúpeľňa: radiátor, umývadlo, vodovodná batéria, vaňa so sprchovacou vod. batériou, prípojka na práčku, odpad
osvetľovacie telesá: STROPNE
počet zásuviek: 1x
počet vypínačov: 1x
povrch stien: OBKLAD
podlaha: DLAŽBA

WC:

WC s dolnou keramickou nádržkou, umývadlo, vodovodná batéria
osvetľovacie telesá: STROPNE-
počet 2 vypínačov: 1x
povrch stien: OBKLAD
podlaha: DLAŽBA

Chodba:

podlaha: DLAŽBA
povrch stien: OMIETKA
počet vypínačov: 3x
domový telefón, elektrický rozvádzač

Stav elektromeru: 00,02 kWh

Výrobné číslo: 23019750

Stav vodomeru: 00260,430 m³

Výrobné číslo: 54419043

Stav plynomeru: 01276,678 m³

Výrobné číslo: 10693967-031-16-I

Zistené nedostatky:

PRASKAVITÁ STENA V KUCHNI, PRASKAVITÁ STENA V IŽBE Č. 2

Vo Vyskej nad Kysucou, dňa 22.09.2022



Odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

Podpis nájomcu

Príloha č.3

k Zmluve č. 12/1142/2022 o nájme bytu

Protokol o prevzatí

Odvzdávajúci: Mgr. Simona Cudráková

Preberajúci: Zuzana Janská

Byt: Byt č. 12 na III. nadzemnom podlaží v bytovom dome vo Vysokej nad Kysucou
časť Nižný Kelčov č. 1142, 02355 Vysoká nad Kysucou

Nájomca prevzal:	Kľúče od bytu	☒ áno	nie,	ks 2
	Kľúče od skrinky elektromerov	áno	☒ nie,	ks 2
	Kľúče od vchodu	☒ áno	nie,	ks 2
	Kľúče od poštovej schránky	☒ áno	nie,	ks 1
	Kľúče od kočíkárne	☒ áno	nie,	ks 1
	Kľúče od skladových priestorov	☒ áno	nie,	ks 3 (2+1)

Vo Vysokej nad Kysucou, dňa 22.09.2022



Odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

Podpis nájomcu