

Nájomná zmluva č. 1/1259/2023
o nájme bytu uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho
zákonníka a zákona 443/2010;

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec Vysoká nad Kysucou**
v zastúpení starostom obce Mgr. Antonom Varechom
Sídlo: Ústredie č. 215, 023 55 Vysoká nad Kysucou
IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472
IČO: 00314340
DIČ: 2020553326
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Meno a priezvisko: Zuzana Kubačáková

Čl. I
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je 2 - izbový **byt č. 1** spolu s príslušenstvom v bytovom dome č. súp. **1259** nachádzajúci sa v kat. území Vysoká nad Kysucou, zapísaný na LV č. 1479 a postavený na parcele C-KN č. 1475/2 a 1475/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 734 m², ktorého vlastníkom je prenajímateľ (ďalej len „predmet nájmu“).
2. V zmysle uznesenia OZ č. 6/2023-4 zo dňa 08.09.2023 prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájomného vzťahu byt č.1 o výmere 67,7 m², pozostávajúci z miestností uvedených v Evidenčnom liste bytu a Kalkulačnom liste na výpočet úhrady za používanie bytu a nebytových priestorov, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Nájomca predmetu nájmu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
4. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na obytné účely.
5. Ak sa nájomcovia za trvania manželstva stali nájomcami predmetu nájmu, vzniká spoločný nájom bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Čl. II
Trvanie a skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah na predmet nájmu uvedený v čl. I tejto nájomnej zmluvy vzniká dňom **01.10.2023** a uzatvára sa na **dobu určitú do 30.09.2025 (na dobu 2 roky)**.

2. Nájomný vzťah končí uplynutím doby nájmu.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu pri dodržaní podmienok v nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu na predmete nájmu. V prípade, že majú nájomcovia záujem o predĺženie nájomného vzťahu, doručí na OcÚ vo Vysokej nad Kysucou písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájom predmetu nájmu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia.
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
7. V prípade neplatenia nájomného minimálne 3 mesiace po sebe nasledujúce v kalendárnom roku, bude nájomná zmluva vypovedaná bez výpovednej lehoty a nájomca vyst'ahovaný.
8. Vypovedaním nájmu bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť zabezpečiť náhradné ubytovanie.

Čl. III

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Nájomca sa zaväzuje platiť od 01.10.2023 prenajímateľovi mesačne nájomné za predmet nájmu v zmysle Kalkulačného listu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Výška nájomného bola schválená OZ dňa 08.09.2023 uznesením OZ č. 6/2023-4
3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vždy **do 15-tého dňa príslušného mesiaca** a to správcovi bytu: Obec Vysoká nad Kysucou, šekom alebo bankovým prevodom na účet IBAN: **SK03 7500 0000 0040 3062 5472** (variabilný symbol – sup. číslo bytového domu a číslo bytu : 125901) alebo v hotovosti **do pokladne OcÚ Vysoká nad Kysucou**.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,05 % za každý deň omeškania.
5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmluvnú pokutu **20 €** za každú upomienku zaslanú nájomcovi doporučené. Prenajímateľ má právo zaslať nájomcovi upomienku v prípade ak nájomník je 60 dní v omeškaní so splatným nájomným a ostatnými platbami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Upomienku možno posilať opakovane s lehotou medzi upomienkami minimálne 20 dní. Prenajímateľ z dôvodu úhrady zmluvnej pokuty za upomienku vystaví nájomcovi doklad samostatne.
6. V cene nájmu sú zahrnuté: poplatky za vodné a stočné, dodávku elektrickej energie v spoločných priestoroch a dodávku tepla a teplej vody.
7. Vyúčtovanie elektrickej energie v spoločných priestoroch, dodávku tepla a vody v predmetu nájmu vykoná prenajímateľ do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
8. Najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy uhradí nájomca v zmysle Zmluvy o poskytnutí zábezpeky na účet obce číslo IBAN: SK08 7500 0000 0040 3062 6061 finančnú zábezpeku vo výške 6- násobku mesačného nájomného určeného Kalkulačným listom. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú zábezpeku na úhradu eventuálnych škôd, či iných záväzkov voči prenajímateľovi. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný poistiť bytový dom a platiť poistné načas v potrebnej výške.
3. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu. Nájomca je zodpovedný za tieto veci.
4. Prenajímateľ má právo pri odcudzení hasiaceho zariadenia alebo hasiaceho prístroja, ktoré je umiestnené v bytovom dome, rozúčtovať škodu nájomcom predmetov nájmu podľa vlastného uváženia.
5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a nie je oprávnený ho ďalej prenajať.
6. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti sú povinné užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia domu a dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
7. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným, osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo jeho návštevníkmi, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek iné stavebné úpravy, rekonštrukčné práce, resp. modernizáciu predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Prenajímateľ dáva výslovný zákaz upevňovania akýchkoľvek predmetov na vonkajšie zábradlia a vonkajšie steny budovy.
10. Prenajímateľ zakazuje vŕtanie otvorov a dier do keramických dlažieb a obkladov v kúpeľni a v kuchyni. Vŕtanie dier do vnútorných stien je na vlastnú zodpovednosť. V prípade poškodenia inštalácií pod omietkami (voda, elektrina, plyn, odpadový kanál, a pod.) je takéto poškodenie potrebné bezodkladne nahlásiť na OcÚ Vysoká nad Kysucou. Obec následne zabezpečí odbornú opravu poškodeného vedenia na finančné náklady nájomcu, ktorý spôsobil poškodenie.
11. Nájomca je zodpovedný za prípadné odpojenie elektriny z dôvodu neplatenia za dodávku elektriny a zaväzuje sa uhradiť všetky poplatky spojené s opätovným zapojením meradiel a spustením do prevádzky.
12. Drobné opravy v predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou predmetu nájmu upravuje osobitný predpis (§5-9 Nariadenia vlády č.87/1995 Zb. z. a príloha k tomuto nariadeniu).
13. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie požadovanej teploty v zimnom období v prenajatom byte tak, aby nedošlo k poškodeniu na rozvodoch vody, vykurovacieho systému a kanalizácie.
15. Nájomca je povinný zabezpečovať časté a intenzívne vetranie obytných priestorov z dôvodu minimalizácie nepriaznivých vplyvov vlhkosti.
16. Pri odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi, prípadne novému nájomcovi musí byť predmet nájmu vymaľovaný bielou farbou.
17. Vchodové dvere do predmetu nájmu musia zostať v pôvodnom stave ako pri preberaní, pretože sú považované za požiarny uzáver (protipožiarné dvere).
18. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok pre bytový dom 1259.
19. V zmysle Zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o soc. bývaní č. 443/2010 Z. z. §18 odst. 1 je nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na

nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do predmetu nájmu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu predmetu nájmu.

20. Každá porucha vykurovania a dodávky vody musí byť vopred nahlásená na Obecný úrad vo Vysokej nad Kysucou a po odsúhlasení obcou môže byť vykonaná oprava, resp. opravu zabezpečí prenajímateľ.
21. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu uhradiť prípadné škody na majetku prenajímateľa, či iné finančné záväzky voči prenajímateľovi.

Čl. V

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Záznam o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, Evidenčný list bytu, Kalkulačný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady z plnenia, ktoré súvisí s užívaním predmetu nájmu.
3. Pokiaľ nie je dohodnuté v tejto nájomnej zmluve inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. Platnosť a účinnosť nadobúda nájomná zmluva podpisom oboch zmluvných strán.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. 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 Vysokej nad Kysucou dňa 30.09.2023

Prenajímateľ: 
(Obec Vysoká nad Kysucou
zast. starostom obce Mgr. Antonom Varechom)

Nájomca: 
Zuzana Kubačáková

Príloha č. 1
k Zmluve č. 1/1259/2023 o nájme bytu

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

I. Údaje o nájomcovi (-och)

Meno a priezvisko: Zuzana Kubačáková
Dátum narodenia:

II. Údaje o byte:

Mesto: Vysoká nad Kysucou Ulica: Ústredie Číslo orientačné: 1259
Číslo bytu: 1 Poschodie: prízemie Rozloha: 34,57 m²
Počet izieb: 2 Vykurovanie: lokálne (plynom) Kategória: 1

III. Výmera bytu

Obytná plocha miestností:

1. izba 17,55 m²
2. izba 27,28 m²
3. izba - m²
Spolu: 44,83 m²

Plocha vedľajších miestností:

Kuchyňa 8,00 m²
Chodba m²
Komora 3,55 m²
Spolu: 11,55 m²

Ostatné miestnosti:

Kúpeľňa 5,05 m²
WC m²
Predsieň 6,27 m²
Spolu: 11,32 m²

Celková podlahová plocha:

Bytu (bez pivnice): 67,70 m² Bytového domu: 734,00 m²

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

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi(-om)
1			
2			

V. Výška nájomného:

24,4477 € za 1 rok a 1 m², resp. 2,0374 € za mesiac a 1 m² podlahovej plochy bytu.

Ročný nájom za byt: 67,70 m² x 24,4477 €/m²/rok = 1655,18€/rok
Mesačný nájom za byt: 67,70 m² x 2,0374 €/m²/mesiac = 137,93/mesiac

Celková výška nájomného a služieb je uvedená v kalkulačnom liste, ktorý je súčasťou Prílohy č. 1

Obec Vysoká nad Kysucou

Kalkulačný list zálohových platieb za nájom bytu a služby spojené s užívaním bytu v 14 bytovom nájomnom dome Vysoká nad Kysucou č. 1259

Nájomca bytu: Zuzana Kubačáková
Byt číslo: 1

Mesačná zálohová platba na nájom:

Mesačný nájom za byt: 67,7m² x 2,0374€/m²/mesiac (z toho 0,75€ tvorba BF)

Nájomné za byt ročne:

1655,16

Počet mesiacov v roku:

12,00

Mesačná zálohová platba na nájom bytu:

137,93

Mesačná zálohová platba za služby:

Dodávky elektrickej energie pre spoločné priestory,
dodávky studenej vody, dodávky teplej vody,
dodávky tepla

podľa reálnych nákladov v roku 2022 a očakávaných nákladov za rok 2023

1300,00

Počet mesiacov v roku:

12,00

Mesačná zálohová platba na služby:

108,33

Celkové odhadované mesačné náklady:

246,26

Stanovená mesačná zálohová platba celkom za nájom a služby:

246,26

Mesačnú zálohovú platbu za nájom a služby platí nájomca pravidelne
do 15-tého dňa príslušného mesiaca správcovi bytu a to poštovou poukážkou,
prevodom na bankový účet číslo IBAN: SK03 7500 0000 0040 3062 5472
zriadený v ČSOB a. s., resp. do pokladne obecného úradu.

Variabilný symbol platby- číslo bytovky a bytu:

125901

Konštantný symbol platby:

0308

Vypracoval:

Mgr. Simona Cudráková

Dňa:

29.9.2023



Mgr. Anton Varecha
starosta obce

Príloha č. 2
k Zmluve č. 1/1259/2023 o nájme bytu

Protokol o prevzatí

Odovzdávajúci: Obec Vysoká nad Kysucou – v zastúpení Mgr. Simona Cudráková

Preberajúci: Zuzana Kubačáková

Byt: Byt č. 1 na prízemí v 14-bytovom dome vo Vyskej nad Kysucou
Časť Ústredie č. 1259, 02355 Vysoká nad Kysucou

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

Kúrenie: centrálné

Vodovod: prívod studenej a teplej vody, vodomery sú umiestnené na chodbe pred
nájomným bytom

Izba č.1: okno: 2
povrch stien, náter: OMIETKA
podlaha: PLÁVAVICA
počet 2 vypínačov: 3
počet 2 zásuviek: 3
vykurovacie teleso: RADIÁTOR

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

Kuchyňa: okno: 1
povrch stien, náter: OMIETKA
podlaha: PLÁVAVICA
počet 2 vypínačov: 1
počet 2 zásuviek: 4
vykurovacie teleso: RADIÁTOR
kuchynská linka, umývací drez, odsávač pár FABER, elektrický sporák s rúrou
....., vodovodná batéria 1ks

Kúpeľňa: radiátor, umývadlo, vodovodná batéria, vaňa so sprchovacou vod. batériou,
prípojka na práčku, odpad
osvetľovacie telesá: 2
počet zásuviek: 1
počet vypínačov: 1
povrch stien: DLAŽBA
podlaha: DLAŽBA

WC: WC s dolnou keramickou nádržkou, umývadlo, vodovodná batéria

Chodba: podlaha: PLÁVAVICA
povrch stien: OMIETKA
počet vypínačov: 1
domový telefón, elektrický rozvádzač

Vodomer
Teplá voda: 33,842 m³
Studená voda: 16,386 m³

Výrobné číslo: 46364681
04.209302

Elektromer stav: kWh

Výrobné číslo:

merače tepla: KUCHYŇA: 9413-86-98
OBÝVAČKA: 9415-2209-3013
SPALŇA: 9414-1643-2241
KÚPELŇA: 9412-944-1834

Zistené nedostatky:

.....
.....
.....
.....

Vo Vyskej nad Kysucou, dňa 30.09.2023



Odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

Podpis nájomcu

Príloha č. 3
k Zmluve č. 1/1259/2023 o nájme bytu

Protokol o prevzatí

Odovzdávajúci: Obec Vysoká nad Kysucou – v zastúpení Mgr. Simona Cudráková

Preberajúci: Zuzana Kubačáková

Byt: Byt č. 1 na I. prízemí v bytovom dome vo Vysokej nad Kysucou
časť Ústredie č. 1259, 02355 Vysoká nad Kysucou

Nájomca prevzal:	Kľúče od bytu	<u>áno</u>	nie,	ks <u>3</u>
	Kľúče od vchodu	<u>áno</u>	nie,	ks <u>2+1</u>
	Kľúče od poštovej schránky	<u>áno</u>	nie,	ks <u>1</u>
	Kľúče od skladových priestorov	<u>áno</u>	nie,	ks <u>1</u>
	Kľúče od vodomero	<u>áno</u>	nie,	ks <u>1</u>

Vo Vysokej nad Kysucou, dňa 30.09.2023



.....
Odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....
Podpis nájomcu