

ZMLUVA O NÁJME NÁJOMNÉHO BYTU

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: Obec Čaka
112 Čaka
v zastúpení: Ľudovít Viglaš, starosta obce
IČO: 00306843
Bankové spojenie:

(ďalej len „prenajíateľ“) na strane jednej

2. Nájomca: Marek Krnčan
Dátum narodenia: 09.04.1984
Trvalý pobyt: Čaka 162
Štátna príslušnosť: slovenská

(ďalej len „nájomca“) na strane druhej

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Obecnej bytovky, zapísanej na LV č. 1, súpisné číslo stavby 365, ktorá sa nachádza na parcele registra C parc. č. 326/9, katastrálne územie Čaka.
2. Predmetom nájmu je 3 - izbový byt č. 002, I. kategórie, na prízemí stavby špecifikovanej v odst. 1 tohto článku o celkovej výmere 50 m².
3. Prenajíateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený byt prenajať.
4. Prenajíateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, ktoré je bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
5. Prenajíateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie.
6. Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.
7. Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely bývania.

Článok III. Doba nájmu

1. Doba nájmu je dohodnutá na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, pričom prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.
3. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu urobiť v byte hygienický náter. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol.
4. Ak nájomca nevyprázdni byt podľa predchádzajúceho odseku, prenajímateľ je oprávnený v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, s čím nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.
5. Nájomca je povinný v čase výpovednej lehoty sprístupniť byt a strpieť obhliadku bytu ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi vopred oznámiť.

Článok IV. Finančná zábezpeka

1. Nájomca pred uzavretím zmluvy o nájme nájomného bytu zložil na účet prenajímateľa vedený v Prima banke č.ú SK83 5600 0000 0022 0269 7001 alebo do pokladne obce Čaka finančnú zábezpeku vo výške 220 .- eur, slovom: dvestodvadsať eur. (ak nájomca depozit ešte neuhradil je povinný tak urobiť do 10 kalendárnych dní po podpise tejto zmluvy)
2. Finančná zábezpeka uvedená v odst. 1 tohto článku bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom byte, spoločných častiach a zariadeniach bytového domu zistených ku dňu skončenia nájmu.
3. Popri finančnej zábezpeke je nájomca povinný platiť nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa článku V. tejto zmluvy o nájme

nájomného bytu.

4. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku alebo jej časť zníženú o zistené nedoplatky ku dňu skončenia nájomného vzťahu na:

- nájmomom,
- preddavkoch na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu,
- poplatkoch z omeškania,
- škôd spôsobených v byte a spoločných zariadeniach,
- o cenu hygienického náteru, ak ho nájomca nevykonal,
- ročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu za predchádzajúci rok,
- iné nedoplatky voči prenajímateľovi.

Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokmi prenajímateľa uvedenými v tomto odseku. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 60 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi a to v hotovosti z pokladne prenajímateľa alebo na bankový účet nájomcu.

Článok V.

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

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Cena nájmu bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu za mesiac (ďalej len nájomné) je stanovená v zmysle opatrenia MF SR č. 01/R/2008 z 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 (ďalej len „opatrenie“), a jej presný spôsob výpočtu vrátane platieb za plnenia spojené s užívaním bytu je uvedený v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Výška nájomného v zmysle opatrenia je 64,85 € (presný výpočet je v evidenčnom liste) a výška mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu je 45,15 €, teda mesačné nájomné je spolu vo výške 110.- €. Súčasťou zálohových platieb je aj záloha za el. energiu v spoločných zariadeniach. Dodávku elektrickej energie do bytu si zabezpečí nájomca uzavretím osobitnej zmluvy s dodávateľom energie. Náklady za dodávku elektrickej energie pre byt bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi.
3. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi mesačné nájomné a preddavky za služby

spojené s užívaním bytu mesačne vopred v termíne do 15. dňa kalendárneho mesiaca a to nasledovným spôsobom:

- v hotovosti do pokladne obce Čaka alebo

- prevodom na bankový účet číslo: SK83 5600 0000 0022 0269 7001

Pri bankovom prevode sa uvádza ako variabilný symbol (6-miestne číslo) súpisné číslo byt.domu a číslo bytu, napr. 365001 a pod. konštantný symbol 0308.

Pri preberaní bytu nájomca uhradí prenajímateľovi v hotovosti alebo na účet prenajímateľa nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu za dva mesiace. Ak nájomca nezplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania podľa Nariadenia vlády 87/1995 Z.z. v znení nasl. nariadení vlády.

4. Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome nasledovne:

a) podľa nameraných hodnôt:

- za dodávku studenej a teplej vody z verejného vodovodu (vodné, stočné)

b) podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome:

- za osvetlenie spoločných častí domu a zariadení domu

- za el. energiu v spoločných zariadeniach (tepelné čerpadlo)

- za odvod dažďovej vody

7. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30 dní po vyúčtovaní od príslušného dodávateľa energií za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

a) preplatok prenajímateľ vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,

b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu:

a) vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom nájomného bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností, s obsluhou a prevádzkou zariadenia a vybavenia bytu, s obsluhou spotrebičov, vykonávanie ich pravidelných prehliadok

a revízií podľa predpisov, noriem, zákonov SR a EU,

b) nájomca je povinný platiť nájomné podľa čl. V tejto zmluvy a úhrady na plnenia

poskytované s užívaním nájmu, a to v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy, nájomca je tiež povinný vyrovnať prípadné nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj uhradiť poplatok z omeškania podľa čl. V bod. 3 tejto zmluvy,

- c) nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi počet osôb, ktoré užívajú spolu s nájomcom byt,
- d) nájomca nesmie dať byt do podnájmu,
- e) nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. ostatné náklady spojené s opravami bytu znáša prenajímateľ, nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- f) má zakázané vykonávať v prenajatom byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, vrátane zmien na zariadení bytu, ktoré je vybavením tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, všetky odsúhlasené zmeny v byte môže nájomca uskutočniť iba na vlastné náklady a zostávajú majetkom prenajímateľa
- g) je povinný umožniť vstup do prenajatého bytu prenajímateľovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu a dodržiavania zmluvných podmienok nájmu; to platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto zmluvy,
- h) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie skutočnosti – nedostatky, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu; ak prenajímateľ tieto nedostatky neodstráni, nájomca má právo tieto nedostatky po predchádzajúcom písomnom oznámení a písomnom súhlase prenajímateľa v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov; zároveň sa zaväzuje, že poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- i) je povinný bezodkladne, najneskôr do 15 dní písomne oznámiť prenajímateľovi:
 - tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (t.j. napr. počet osôb žijúcich v byte); výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť,
 - zmenu osobných údajov (zmena trvalého pobytu, zmena priezviska a pod.) a telefonického kontaktu; v prípade zistenia nepravdivých osobných údajov môže prenajímateľ ukončiť zmluvný vzťah s nájomcom,

- f) určí výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok,
- g) je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich cien; zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Zmena výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov sa vykoná písomnou formou zmeny Evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý bude doručený nájomcovi pred jeho platnosťou. Predpis nájomného sa považuje za doručený aj uplynutím odbernej lehoty v prípade uloženia písomnosti na pošte, ak si ju adresát v tejto lehote neprevezme,
- h) po skončení nájmu bytu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, 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.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu po skončení tejto zmluvy.
2. Nájomca svojím podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním a uchovávaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve vrátane príloh, ktoré sú jej neoddeliteľou súčasťou na úkony spojené s nájmom predmetného bytu a na evidenčné účely prenajímateľa súvisiace s touto zmluvou o nájme bytu po dobu jej trvania a následne jej povinnej archivácie v zmysle zákona. Zároveň nájomca dáva súhlas so zverejnením tejto zmluvy a osobných údajov v nej obsiahnutých v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou o nájme bytu, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Prípadné sporné otázky z tejto zmluvy sa budú riešiť prednostne vzájomným rokovaním zmluvných strán.
5. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu o nájme bytu možno len formou písomných

dotatkov so súhlasom zmluvných strán. Dodatky sa číslujú podľa poradia a označia sa dátumom.

6. Táto zmluva je platná dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami. Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov táto zmluva podlieha zverejneniu, ako povinne zverejňovaná zmluva a v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov účinnosť nadobúda najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa – obce Čaka.
7. Prenajímateľ a nájomca/ovia/ prehlasujú, že si zmluvu o nájme bytu prečítali, jej obsahu porozumeli, bez výhrad s ňou súhlasia, uzavreli ju bez tiesne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie je určené pre prenajímateľa a druhé pre nájomcu. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

Prílohy: 1. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

V Čake, dňa 01.01.2021

Prenajímateľ:

.....
Ludov. Víglaš
Starosta obce Čaka

V Čake, dňa 1.1.2021

Nájomca /ovia/:

.....
Marek Krnčar



OBEC ČAKA
OBECNÝ ÚRAD

**OBEC ČAKA**
935 68 Čaka 112**EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU**Číslo bytu: **2**

Meno užívateľa bytu:	Marek Krňčan	Začiatok nájmu: 1.2.2020	1.2.2020	Sposob platby:	PP
Obec, ulica:	Čaka	Dom č. orientačné:	365	Konšt. symbol:	3558
Dátum narodenia:	9.4.1984	Dom č. súj	365	Variab. symbol:	3652

Číslo účtu nájomcu:	Číslo účtu prenajímateľa:	245	24529152/0200 + org.čl.061
---------------------	---------------------------	-----	----------------------------

I. ÚDAJE O BYTE

Kategória:	1	Vykurovanie:	ústred.	Počet izieb:	3	WC:	áno
Podlažie:	1.posch	Výťah:	nie	Výška miestn.	2,5	Kúpeľňa:	áno

II. VÝMERA BYTU v m²

Obytná plocha:	Veďfajšia plocha:	Ostatné miestnosti:	Podlahová plocha:	
1. miestnosť	14,8 kuch. do 12 m2	4,83 kúpeľňa	2 vykurovanie - byt	50
2. miestnosť	9,2 predsieň	5,59 WC	0,88 podiel na spol. priest.	
3. miestnosť	12 neobytná hala	Mimo bytu:		
Kuchyňa nad 12 m2	komora	0,7 pivnica		
Spolu:	36	Spolu:	2,88	50

III. SPOLUBÝVAJÚCI

Ing. Lívia Bobvošová, družka, nar.28.4.1985	Mia Krňčanová, dcéra, nar.12.2.2015
Sofia Krňčanová, dcéra, nar.14.6.2013	Ellie Krňčanová, dcéra, nar. 14.6.2018
Počet členov domácnosti celkom:	5

IV. ZÁKLADNÉ PREVÁDZKOVÉ ZARIADENIE BYTU ročne v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011

špajze, pivnice, hyg. zariadenia	19,52	špajza, špajzová skriňa	
rozvody el. energie a vykurovania, vody, kanalizácie	203,94	pivnica	
Spotreba energií - kúrenie, satelit	541,92	ROČNÉ ZNÍŽENIE CELKOM	0

V. OSTATNÉ ZARIADENIE A VYBAVENIE BYTU mesačne v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011

kuchynská linka	1,000000	sadzba za 1m ² obytnej plochy	1,1219
sporák	1,00	sadzba za 1m ² veďfajšej plochy	0,5244
ostatné zariadenie a vybavenie	0,63	nájom za obyť. plochu	40,3903
OSTATNÉ ZAR. A VYB. BYTU CELKOM	1,63	nájom za veďf. plochu	5,832

VI. CENA NAJMU PODĽA VEĽKOSTI PODLAHOVEJ**PLOCHY mesačne v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011****VII. ROČNÁ ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU - ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ**

Nájom za obytnú plochu	484,680	Poplatky za energie - kúrenie	541,92
Nájom za veďfajšiu a ostat. plochu	69,980	ostatné zariadenie a vybavenie bytu	19,56
Sadzba za zákl. prevádzkové zariadenie bytu	203,940	ROČNÁ ÚHRADA ZÁKL. NÁJOMNÉHO	778,16
Celkový ročný poplatok za užívanie bytu			1320,08

VIII. CELKOVA MESAČNÁ ÚHRADA ZA BYT

Zaokrúhlená mesačná úhrada za byt	Vypočítané mesačné nájomné CELKOM	110
--	-----------------------------------	-----

110,00 Eur

Dátum platnosti: 1. 1.2021

Dátum prevzatia: 1.1.2021

Podpis prenajímateľa:

Podpis nájomcu:

