ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok 1.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:
Názov: Obec Klokoč
Sídlo: Obecný úrad č. 1, 962 25 Klokoč
IČO: 00319996
V zastúpení: Radoslav Hruška – starosta

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: Miroslav Záchenský
Trvalý pobyt: M. Rázusa 2203/48 Zvolen
Číslo občianskeho preukazu:

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Článok 2.
Predmet zmluvy

1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu (4 b.j.) v obci Klokoč, súpisné číslo 19, nachádzajúceho sa na parcele KN-C č. 186/2.
2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania byt č. 2 s celkovou podlahovou plochou 35,61m^2, nachádzajúci sa v bytovom dome podľa ods. 1 na prízemí, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu. Uvedený byt pozostáva z:
   - 1 obytnej miestnosti (kuchyňa spojená s obývačkou,),
   - príslušenstva bytu (predsieň, WC + kúpeľňa).

3) Obecné zastupiteľstvo v Klokoči rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to uznesením číslo 75/2019 z dňa 27.09.2019

Článok 3.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

1) Nájomný byt podľa Článku 2 tejto zmluvy sú oprávnení užívať nasledovní členovia domácnosti nájomcu:

Meno a priezvisko	Dátum narodenia

2) Iné osoby ako osoby uvedené v ods. (1) nie sú oprávnené v predmetnom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa trvale ani prechodne bývať.

Článok 4.
Doba nájmu

1) Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **na dobu 3 (troch) rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy – t.j. **od 09.12.2019 do 09.12.2022** . Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné nájomnú zmluvu ukončiť v zmysle platných právnych predpisov.
2) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu za predpokladu, že:
   a) spĺňa podmienky uvedené v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov,
   b) spĺňa podmienky uvedené vo VZN obce Klokoč č. 9/2019 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy,
   c) počas celej doby predchádzajúceho nájmu bytu nájomca a členovia jeho domácnosti dodržiavali všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov.

Článok 5.
Opis stavu bytu a jeho príslušenstva

1) Nájomný byt vrátane príslušenstva neobsahuje žiadne vady. Nájomný byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. Opis stavu bytu je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2) Spoločnými časťami bytového domu pre účely tejto zmluvy sú.
3) Spoločnými zariadeniami bytového domu pre účely tejto zmluvy sú: bleskozvod, hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, elektrické a kanalizačné prípojky.
4) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení bytového domu osobne oboznámil a v deň podpisu tejto zmluvy predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s členmi spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu.
5) Nájomca prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto bytového domu určené prenajímateľom.

Článok 6.
Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1) V súlade s VZN obce Klokoč č. 9/2019 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve obce a o tvorbe a použití fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy je **výška nájomného** stanovená na 43,80 **€ mesačne** a výška **príspevku do fondu opráv** na 15,00 **€ mesačne**. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a príspevok do fondu opráv spolu vo výške **58,80 € mesačne**, vždy do 10. dňa v mesiaci za daný mesiac, a to prevodom na účet prenajímateľa: **IBAN: SK20 0200 0000 0026 0049 3151**. Úhradu je nájomca povinný označiť variabilným symbolom: 2 .

V prípade, že nájomca nezaplatí úhrady podľa ods. (1) v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

2) Ak Obecné zastupiteľstvo v Klokoči zmení výšku nájomného a/alebo príspevku do fondu opráv, nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi platby v zmenenej výške od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po

príslušnej zmene. O prípadnej zmene výšky týchto úhrad je prenajímateľ povinný informovať nájomcu bezodkladne.

3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním elektrickej energie, vody, odvádzaním odpadových vôd, príjmom TV signálu a pod.. Nájomca je povinný zabezpečiť si tieto služby do nájomného bytu (zmluvy s príslušnými spoločnosťami) vlastnou cestou a sám uhrádzať týmto zmluvným spoločnostiam dohodnuté záväzky.
4) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi názov spoločnosti, s ktorou má uzavretú Zmluvu o dodávke elektrickej energie a Zmluvu o dodávke vody a odvádzaní odpadových vôd (ako aj každú prípadnú zmenu dodávateľa) do 14 dní od podpísania zmluvy, resp. vykonania zmeny.
5) Ak dodávateľ elektrickej energie ukončí dodávku elektrickej energie do predmetného bytu z dôvodov na strane nájomcu (napr. neplatenie faktúr za energie), nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opätovné pripojenie elektrickej energie do tohto bytu.

Článok 7.
Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

1) Nájomca bytu a členovia jeho spoločnej domácnosti majú okrem práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia bytového domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
2) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov nerušený výkon ich práv.
3) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome spôsobí on alebo členovia jeho spoločnej domácnosti, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
4) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
6) Nájomca nesmie dať predmetný byt ani jeho časť do podnájmu alebo iného užívania tretej osobe. Nájomca nesmie umožniť iným osobám (okrem členov jeho spoločnej domácnosti) užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len členovia spoločnej domácnosti nájomcu. Nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte schvaľuje písomne prenajímateľ.
7) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky všeobecné právne predpisy (najmä ohľadom bezpečnosti, ochrany pred požiarmi, ochrany zdravia a majetku a pod.) v byte aj bytovom dome. V opačnom prípade zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením týchto povinností.

Článok 8.
Práva a povinnosti prenajímateľa

1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte alebo bytovom dome, ktoré mu vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, je o tejto skutočnosti povinný bezodkladne informovať nájomcu. Nájomca je povinný takéto stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
3) Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Článok 9.

Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu, drobné opravy v byte, postup pri oprave a výmene prvkov zariadenia bytu

(1) Nájomca a členovia jeho spoločnej domácnosti sú povinní počas celej doby platnosti tejto zmluvy umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu prenajímateľovi a členom kontrolných orgánov (napr. Ministerstvo dopravy a výstavby SR, Okresný úrad a pod.) s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

(2) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení bytového domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním, členmi spoločnej domácnosti, ani inými osobami, ktorým umožní vstup do nájomného bytu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v bytovom dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v bytovom dome.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte (okrem tých drobných opráv, ktorých potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ), súvisiace s jeho užívaním si bude hradiť sám na vlastné náklady[1].

(4) Minimálna životnosť prvkov zariadení bytu je stanovená nasledovne:

Zariadenie bytu	Životnosť v rokoch
Meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	8

(5) Výmena zariadení bytu, uvedených v ods. (4), sa riadi týmito pravidlami:
   a) právny nárok na výmenu zariadenia bytu, pokiaľ je toto funkčné, nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti;
   b) prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny zariadení bytu pred uplynutím ich doby životnosti a ani po uplynutí doby životnosti v prípade, ak je dané zariadenie funkčné (príp. ak nie je funkčné, ale je možné a rentabilné dať ho opraviť). Na zariadení musí byt zjavné, že potreba výmeny vznikla jeho riadnym užívaním (bežným opotrebením), nie poškodením;
   c) nárok na bezplatnú výmenu nefunkčného, neopraviteľného alebo nepoužiteľného zariadenia bytu má nájomca bytu až po uplynutí jeho životnosti;
   d) výmena zariadenia bytu, ak je toto nefunkčné (resp. jeho oprava nie je rentabilná), je možná až po jeho obhliadke prenajímateľom. V prípade, že sa odsúhlasí výmena zariadenia pred uplynutím jeho životnosti, nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi nadobúdajúcu cenu – a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti daného zariadenia;
   e) výmenu prvkov zariadenia bytu vykonáva prenajímateľ, a to s ohľadom na zachovanie pôvodného štandardu bytu.

(6) V prípade, že nastane potreba výmena zariadenia, ktoré nie je uvedené v ods. (4), stanoví dobu jeho životnosti v jednotlivých prípadoch prenajímateľ.

Článok 10.
Skončenie nájmu bytu

(1) Nájom sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy do 09.12.2022 Uvedeným dňom sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len novou písomnou zmluvou o nájme.

(2) Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k poslednému dňu v mesiaci.

(3) Prenajímateľ môže nájom bytu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

---

1 § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka

(4) Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek a aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
(5) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný najneskôr v posledný deň doby nájmu z bytu sa vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa. Zároveň je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.
(6) Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. O odovzdaní bytu sa spíše písomná zápisnica.
(7) Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.

Článok 11.
Ochrana osobných údajov

(1) Nájomca prehlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje a osobné údaje členov spoločnej domácnosti použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činností, a to po dobu a v rozsahu nevyhnutne potrebnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
(2) Nájomca zároveň prehlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov a osobných údajov členov spoločnej domácnosti, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajúcich zo zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.

Článok 12.
Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
(4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán dostane 2 rovnopisy.
(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Klokoči, dňa: 09.12.2019

....
prenajímateľ nájomca

Prílohy

Príloha č. 1

Opis príslušenstva nájomného bytu

Vybavenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde, ako, stav, počet vypínačov, zástrčiek, umiestnenie elektromeru)	***Kuchyňa:*** dvojzásuvky 3 ks, vypínač dvoj 1 ks, vypínač 380W 1 ks, jednozásuvka 1 ks. ***Obývačka:*** dvojzásuvka 2 ks, vypínač dvoj – 1 ks, štvorzásuvka 2 ks, prípojka TV – 1 ks. ***Kúpeľňa:*** zásuvka 3 ks, WC: ventilátor 1 ks. ***Chodba (predsieň)***: vypínač 2 ks, poistková skriňa 1 ks.
2. Kúrenie (všeobecný stav)	Elektrické
3. Plynovod (kde, ako, počet uzáverov)	Nie
4. Vodovod (kde, ako, počet uzáverov, atď.)	Hlavný uzáver vody – v chodbe
5. Zasklenie okien (všeobecný stav, poškodenie, kde, ako)	Všetky
6. Nátery okien, dverí, podláh a stien	Okná plastové – biele, steny – hygienický náter biely
7. Obklady stien (kde, ako)	Kúpeľňa: obkladačky, dlažba; kuchyňa: bez
8. Rolety, žalúzie (stav, počet, umiestnenie)	Nie
9. Ostatné (zvončeky, domáci telefón, iné, stav, druh, umiestnenie, počet)	Nie

Príloha č. 2

Evidenčný list

pre výpočet úhrad spojených s užívaním bytu

NÁJOMCA: Miroslav Záchenský,
ADRESA: M. Rázusa 2203/48, Zvolen
SPÔSOB PLATENIA: prevodným príkazom v banke (variabilný symbol:1) alebo v hotovosti

I. ÚDAJE O BYTE:

Číslo bytu, umiestnenie:	4, prvé nadzemné podlažie
Kategória:	nižší štandard
Vykurovanie:	kombinované (elektrina, pevné palivo)
Výška miestností:	2,60 m.

II. VÝMERA BYTU:

OBYTNÉ MIESTNOSTI		PRÍSLUŠENSTVO BYTU		OSTATNÉ	
1. izba (kuchyňa + obývačka)	29,07 m^2	Predsieň	3,39 m^2	-	-
		Kúpeľňa + WC	3,15 m^2	-	-
				-	-
Celkom	**29,07 m^2**		**6,54 m^2**		
PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU:					**35,61 m^2**

III. ZOZNAM ČLENOV DOMÁCNOSTI:

IV. VÝŠKA MESAČNÝCH ÚHRAD:

Nájomné	43,80 €
Fond opráv	15,00 €
Mesačná úhrada celkom:	**58,80 €**

Účinnosť zmluvy od:09.12.2019
Zmluva na dobu určitú do: 09.12.2022
Dátum spracovania: 09.12.2019

....
prenajímateľ nájomca