

## Zmluva č. 2/2015

o nájme bytu uzatvorená podľa § 685 a následne Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb.  
v znení neskorších predpisov

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Obec Kračúnovce  
**Zastúpený:** František Mašlej, starosta obce  
**Sídlo:** Kračúnovce 350  
**IČO:** 00322 181  
**DIČ:** 2020777561  
**Bankové spojenie:** 2625-522/0200, VÚB Giraltovce  
**a**  
**Nájomca:** Matúš Cviklík  
**Rodné číslo:**  
**adresa bydliska:** Kračúnovce 425/1

### I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je byt č. 12 na IV. nadzemnom podlaží bytového domu v Kračúnovciach súp. č. 425.  
Vlastníkom bytového domu a bytov v tomto dome je prenajíateľ. Bytový dom bol postavený s účasťou prostriedkov ŠFRB a rozpočtu obce a kolaudačné rozhodnutie bolo vydané v roku 2012 s tým, že vlastníkom bytového domu rozhodol o účelovom využití bytov v bytovom dome ako bytov tzv. sociálnych, ktorých užívanie nájomcami je viazané na dodržanie podmienok uvedených v osobitnom predpise ( najmä zák. o životnom minime č. 125/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov a Smernica MV a RR č. 8/2002).  
Nájomcovia prehlasujú, že spĺňajú podmienky na pridelenie „sociálneho bytu“ a že spolu so žiadosťou o pridelenie bytu predložili prehlásenie o ich príjme s potvrdeniami od ich zamestnávateľov s tým, že okrem uvedených príjmov ďalšie príjmy v zmysle uvedených právnych predpisov o životnom minime nemajú.
2. Byt patrí do kategórie bytov, na ktoré sa vzťahuje regulácia ceny nájomného v súlade s výnosom MVARR č. V-1/2006 z 07. 12. 2006 o poskytovaní dotácie na rozvoj bývania v znení výnosov MVARR č.V-1/2007 z 28. 11. 2007. Tento výnos stanovuje výšku, ktorá zabezpečí návratnosť obci Kračúnovce na výstavbu bytu s príslušenstvom a technickým vybavením. Maximálne ceny ročného nájomného v bytových domoch postavených s účasťou prostriedkov štátneho rozpočtu, štátnych fondov a rozpočtov obcí, pre ktoré sa vydáva kolaudačné rozhodnutie po 1 februári 2001 sa určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu. Do obstarávacej ceny bytu sa na účely tohto opatrenia započíta cena stavby, cena projektovej dokumentácie a cena inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby.
3. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností ( komora). Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v „Evidenčnom liste bytu pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcom predmetný byt do užívania na čas určitý a to od 01. 06. 2015 do 31. 08. 2015.  
Nájomcovia sú oprávnení s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia

domu, miestnosť pre upratovacie predmety a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámili dňa 26. 05. 2015 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcom byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom sa dňa 26. 05. 2015 vyhotovil a nájomcovia podpísali „Protokol o odovzdávaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
7. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomcovia sú povinní v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktoré budú s ním v predmetnom byte bývať. Títo budú odo dňa vzniku tohto nájomného vzťahu byt ako príslušníci domácnosti užívať. V zmluve budú príslušníci uvedení nasledovne:  
meno, priezvisko, dátum narodenia, príbuzenský pomer

## II.

### Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, tak ako je to uvedené v článku I. ods. 4 tejto zmluvy. V prípade splňania podmienok pre pridelenie „tzv. sociálneho bytu“ (článok I. ods. 1 tejto zmluvy) je možné opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na základe písomnej žiadosti nájomcu s predložením potvrdením o príjme.

## III.

### Cena nájmu, poplatok z omeškania

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 I. ods. 2 tejto zmluvy 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 neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a ktorý vlastnoručne podpísali obe zmluvné strany. Mesačné nájomné s účinnosťou od vzniku nájomného vzťahu je podľa tohto evidenčného listu 165,45 €. Predmetný byt je vybavený samostatným zdrojom vykurovania, umiestneným v byte s tým, že dodávka zemného plynu a elektriny je meraná samostatnými meračmi. Náklady na spotrebu elektrickej energie v bytoch a spotreba zemného plynu v nich budú platiť nájomcovia priamo ich dodávateľom. Na účely zaplatenia spotrebovanej elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, kočíkárne, schodiska a na účely zaplatenia nákladov vodného a stočného spotrebovaného v spoločných priestoroch aj na iné služby spojené s užívaním bytu budú nájomcovia platiť priamo do pokladne Ocú. Nájomcovia tiež uhrádzajú náklady súvisiace s revíziami plynových rozvodov v bytoch a spoločných priestorov, plynových spotrebičov v bytoch a elektroinštalácie v bytoch a spoločných priestoroch. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu s účinnosťou od vzniku tohto nájomného vzťahu sú stanovené v evidenčnom liste. Výška príspevku do fondu opráv a údržby bude minimálne 0,10 €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy mesačne. Bude odvádzaná po skončení záručnej lehoty, ktorá je pre stavebnú časť bytového domu 5 rokov, pre plynové a elektrické spotrebiče a pre ZTI zariadenia 2 roky.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške

165,45 € sa platia mesačne vždy najneskôr do 20. bežného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, č. účtu 2625-522/0200, VÚB Giraltovce, variabilný symbol xxxxxxxxxxxx, cez SIPO, alebo do pokladne OcÚ.

4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomcovia túto skutočnosť oznámia prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. 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 dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo 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.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľa zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Ak dôjde ku predĺženiu nájmu bytu na dobu uvedenú v článku II. tejto zmluvy, nájomné sa zvýši aj o sumu, ktorá bude určená na tvorbu fondov opráv a to počnúc od prvého dňa piateho kalendárneho roku od vzniku tohto nájomného vzťahu.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a). preplatok vráti prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
  - b). nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 od doručenia vyúčtovania.

#### IV.

##### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa na prenajímateľa a nájomcu vzťahujú ustanovenia § 687 a § 695 a nasl. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z..
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcom nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcom užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu.
3. Nájomcovia nie sú oprávnení vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb, ale aj zmeny týkajúce sa jeho pomerov rozhodujúcich pre posúdenia splnenia podmienok pre užívanie tzv. sociálneho bytu (článok I. ods. 1 tejto zmluvy).

#### V.

##### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby na ktorú je predmetný nájomný vzťah dohodnutý. Pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu je možné skončiť nájomný vzťah písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť od prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu minimálne v 30 dňovej vypovedacej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodu uvedených v ustanoveniach § 711 Občianskeho zákonníka. Ak nájomca nezaplatí nájomné viac ako za 3 po sebe idúce 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. Za hrubé porušenie povinnosti nájomcu zakladajúce oprávnenie prenajímateľa skončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa § 711 ods. 1 písm. d). Obč. zák. sa podľa tejto zmluvy považuje aj to, ak nájomca, ktorý v priebehu nájmu stratil v dôsledku zmeny svojich príjmových pomerov podmienky pre pridelenie sociálneho bytu neoznámil tieto skutočnosti prenajímateľovi a nerealizoval z toho dôvodu kroky ku skončeniu predmetného nájomného vzťahu.
4. Nájomcovia sa zaväzujú dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomcovia prevzali.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcom náklady za stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01. 06. 2015.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Kračúnovciach, dňa 26. 05. 2015

.....  
odtlačok pečiatky a podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

Príloha:

- Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnenia spojené s užívaním bytu
- Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

OBEC Kračúnovce, Kračúnovce 350, 087 01 Giraltovce

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet maximálnej ceny nájmu bytu podľa opatrenia MF SR 26. januára 2001 č. R-1/2001

č. 12

BYT č. 12

VÝMERA BYTU v m2

ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE  
ZAR:

Obytná pl. miest.	Plocha vedľ. miestnosti	Nie je plyn/el na varenie
1. izba 9,62	Kuchyňa do 12 m2 5,52	Len spr. kút
2. izba 19,95	Neob. kuch nad 12 m2	Záchod v kúpeľni
3. izba 14,28	Predsieň	Ohrev vody na tuhé palivo
4. izba	Neobytná hala- chodba 5,40	Byt bez zásobárne
5. izba	Komora 1,26	Byt bez pivnice
6. izba	Ostatné	Byt v jedinej miestnosti
Časť podl. pl. kuchyne nad 12 m2	SPOLU: 12,18 m2	Čiastoč. zákl. prísl.
Obytná hala	Kúpeľňa+WC 5,63	Byt z jedinej miestnosti
<b>SPOLU: 43,85 m2</b>	<b>Podlahová plocha: 61,66 m2</b>	<b>SPOLU zníženie o 0,- €</b>

OSTATNÉ ZAR. A VYBAV. BYTU

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

Sporák, varič	Obytná plocha
Vstavaná skriňa	Vedľajšia plocha
	Zakl. prev. zar.
	Upravené
Zdroj tepla na vykurovanie plyn. vlastný	Zníženie za chýbajúce základné vybavenie Spolu:
Meracie a regulačné zariadenia	Sadzba za ods. zar.
Iné	Medzisúčtet
Iné	
Iné	
Iné	Maximálne mesačné nájomné:
<b>SPOLU:-</b>	<b>Určené mesačné nájomné: 165,45 €</b>

## Protokol o prevzatí bytu (Príloha č. 1)

Nájomca: Matúš Cviklík  
Dátum narodenia: xxxxxxxxxxxx  
Adresa: Kračúnovce č. 425  
Číslo bytu: 12

### Celkový stav:

#### Elektrické vedenie:

- v stenách pod omietkou
- elektrický rozvádzač je umiestnený na vonkajšej stene
- 8 vypínačov, 15 zásuviek

#### Kúrenie:

- lokálne plyn. prietokovým kotlom TIGER 12 KTZ 17
- bytové rozvody teplovodnej dvojrúrkovej sústavy sú z PVC vedené v podlahe

#### Plynovod:

- je z oceľových rúr vyvedených z inš. šachty vedené voľne v kuchyni k plyn. spotrebiču a plynovému kotlu, plynomer je umiestnený na vonkajšej stene bytu

#### Vodovod:

- rozvod studenej vody je vedený v pozinkovanými rúrami do bytu, kde sú rozvody z PVC, v byte sú 3 batérie, výtokový ventil pre práčku.

#### Okná:

- biele plastové

#### Obklady stien:

- biela maľba
- kúpeľňa: keramický obklad do výšky 1830 mm

#### Podlahy:

- plávajúca podlaha, v kúpeľni keramická podlaha

#### Ostatné :

- káblový televízny rozvod so zásuvkou, domový telefón, telefónna zásuvka, digestor.

### Špecifický popis:

kuchyne: radiátor, sporák- mora classic, osvetľovacie teleso 1x , kuchynská linka, umývací dres, potravinová skrinka,

izby: 4 x radiátor

-2-

kúpeľňa: rebríkový radiátor, osvetľovacie telesá 2 x, vaňa smaltovaná, umývadlo, WC s dolnou keramikou nádržou , odsávač vodnej pary.

ostatné: v byte je umiestnený digitálny termostat, 2 x svietidlo

Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu dohodnuté v nájomnej dobe:

- neboli dohodnuté zmeny