

BD 9/2025

Zmluva o nájme bytu č. 75/1/2025

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi
ZMLUVNÝMI STRANAMI

Prenajímateľ:

O B E C Jamník, Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok,
zastúpená starostkou obce, Ing. Alenou Vlčkovou
IČO: 00315290
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK 87 5600 0000 0016 0267 2001

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ing. Zuzana Hlavatá** r. č.: xxxxxxxx
Adresa: Trávniky 207/3, 031 01 Liptovský Mikuláš

článok I

PREDMET A DOBA NÁJMU

1./ Predmetom nájmu je **bezbariérový dvojizbový byt č. 1**, nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome so súpisným číslom **75** v obci **Jamník**.

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č. 443/2010 sa s účinnosťou od 1.1.2011 považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

Celková podlahová plocha bytu je 60,86 m².

Byt pozostáva z dvoch obytných miestností.

Príslušenstvom je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC.

K bytu patrí pivnica na prízemí bytového domu.

Súčasťou bytu sú základné zriaďovacie predmety a vnútorné štandardné vybavenie kuchynská linka, plynový sporák, plynový kotol a ostatné predmety podľa platných právnych predpisov.

2./ Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

na dobu URČITÚ od 01.09.2025 do 31.08.2026.

V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch, najmä v:

- Občianskom zákonníku (najmä paragraf 711),
- Zákone o životnom minime č.601/2003 v platnom znení,
- Zákone NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- príslušných Všeobecne záväzných nariadeniach obce Jamník,

má nájomca právo na **OPAKOVANÉ** uzavretie zmluvy o nájme bytu na čas určitý, na základe písomnej žiadosti doručenej na obecný úrad najmenej tri mesiace pred ukončením zmluvy, s predložením potvrdenia o výške príjmu všetkých členov spoločnej domácnosti, za predchádzajúci kalendárny rok.

3./ Spolu s nájomcom budú byt užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, príloha č. 1.

4./ Popri práve užívať byt uvedený v čl. I, bod 1./ a jeho príslušenstvo, má nájomca právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu spojené s užívaním bytu, s individuálnou aj spoločnou kolektívnou zodpovednosťou za ich stav v prípade znečistenia a poškodenia.

5./ Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá v užívania schopnom stave na základe opisu v príslušnej zápisnici, potvrdenej podpisom zmluvných strán. Zápisnica z odovzdania a prebrania bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

V prípade opakovaného nájmu sa zápisnica nevyhotovuje.

Pri skončení nájmu sa spíše zápisnica o odovzdaní bytu, vrátane odpisu stavov meračov médií.

- 6./ Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.
- 7./ Byt má vlastné vykurovanie s plynovým kotlom, vlastný ohrev TÚV, vlastné meranie odberu elektrickej energie a odberu plynu.

článok II

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIE SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1./ Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Výška nájmu a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", (príloha č. 1).

- 2./ **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu uvedeného v čl. I, bod 1./ uhrádza nájomca na účet obce č. IBAN SK95 5600 0000 0016 0267 0014 vo výške 666,90 eur pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až pripísaním úhrady na účet obce. V prípade opakovaného nájmu sa povinnosť úhrady finančnej zábezpeky považuje za splnenú jej zložením na účet obce pri podpise prvej nájomnej zmluvy.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vypláti nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu, spoločných priestorov a zariadenia bytu alebo bytového domu počas nájomného vzťahu,
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt po skončení nájomného vzťahu uviedol do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

- 3./ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné a preddavok za služby** spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesiac dopredu, t.j. najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca:

a/ úhradou na číslo účtu bytového domu č. IBAN **SK02 5600 0000 0016 0267 1009**,

b/ v hotovosti do pokladne obce.

- 4./ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote, je prenajímateľ oprávnený nájomcovi dať k úhrade poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý, mesiac omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky za viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 5./ Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.
- 6./ Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Preddavky zahŕňajú platbu za elektrickú energiu spoločných priestorov, vodu a stočné.

článok III

PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU

- 1./ Práva a povinnosti spojené s nájomom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarnych poplachových smerníc pre bytový dom.
- 2./ Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 3./ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
- 4./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenájomca oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomca a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5./ Nájomca je povinný oznámiť prenájomca do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca.
- 7./ Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
- 8./ Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 9./ Prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby spojené s dodaním vody a odvádzaním splaškovej odpadovej vody verejnou kanalizáciou.
- 10./ Nájomca si sám zabezpečuje dodávku plynu a elektrickej energie do bytu a je povinný si splniť oznamovaciu a platobnú povinnosť voči dodávateľom týchto služieb.

článok IV

ZÁNİK NÁJMU

- 1./ Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenájomca, podmienky stanovené v príslušnom Všeobecne záväznom nariadení obce Jamník a podmienka uvedená v čl. II bod 4./ tejto zmluvy.
- 2./ Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 3./ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu do 12:00 hod..
- 4./ Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
- 5./ Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomca byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomca náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

- 6./ Prenajímateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomca vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

článok V

OSOBITNÉ DOJEDNANIA

- 1./ Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- 2./ Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden dostane nájomca a jeden prenájomca.
- 3./ Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len písomne formou dodatku po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy.
- 4./ V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušným Všeobecne záväzným nariadením obce Jamník a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 5./ Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenájomcovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a dobu nutnej evidencie po skončení nájomného vzťahu.
- 6./ Táto zmluva nadobúda platnosť po podpísaní oboma zmluvnými stranami v deň jej zverejnenia.

V Jamníku, dňa 30.08.2025

Za nájomcu

Za prenájomcu

.....
Ing. Zuzana Hlavatá, v.r.

.....
Ing. Alena Vlčková, v.r.
starostka obce

1 príloha / príloha č. 1 – Evidenčný list

EVIDENČNÝ LIST

Bytový dom súpisné číslo 75, byt číslo 1

Prenajímateľ:

Obec Jamník, Jamník 192, 033 01 Liptovský Hrádok, IČO: 00315290
zastúpená starostkou obce Ing. Alenou Vlčkovou

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ing. Zuzana Hlavatá** r. č.: xxxxxxxx
Adresa: ul. ČSA 389/27, 033 01 Liptovský Hrádok

S nájomcom budú byt užívať:

/meno a priezvisko, rodné číslo a príbuzenský pomer/

Adam Hlavatý, xxxxxx, syn

Tomáš Hlavatý, xxxxxx, syn

Dispozičné riešenie bytu podľa projektovej dokumentácie:

Obytné miestnosti: 1.izba 18,11 m², 2. izba 22,91 m².

Príslušenstvo: predsieň 5,74 m², kuchyňa 6,78 m², kúpeľňa s vaňou + WC 7,24 m².

Súčasťou bytu je pivnica.

SPOLU má byt 60,86 m² a pivnica 3,51 m².

SOCIÁLNE BÝVANIE (Zákon 443/2010Z.z. a Opatrenie MF č. 01/R/2008)

Nájomný vzťah - VZN č. 2/2011

Výška mesačného nájmu - uznesenia Obecného zastupiteľstva a č. 2,3,4,5/7/2011 a č. 8/1/2014

Nájomné platné od 1.9.2025:

Základné nájomné	73,36 €
Fond opráv a údržby	15,21 €
Obnova bytového zariadenia	2,63 €
Výkon správy	9,95 €
Preddavky	10,00 €

SPOLU mesačne **111,15 €**

V Jamníku, dňa 30.08.2025

.....
Ing. Alena Vlčková, v.r.
starostka obce