



OBEC HLADOVKA, Hladovka 45, 027 13 Hladovka

Obecný úrad Hladovka	
Dátum:	16.12.2022
Číslo zápisu:	1547/2022
Prílohy:	Vybavuje: 187

Zmluva o nájme obecného bytu č.1/2022

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajíateľ: Obec Hladovka
Zastúpený : PhDr. Marián Brnušák, starosta
IČO : 00314480
Č. účtu : 19521332/0200
Banka : Všeobecná úverová banka, Trstená,
a

Nájomcom: Helena Baleková, [redacted] rvale bytom
Hladovka 41, 027 13 Hladovka, [redacted]

Adresa nájmu : Hladovka 198, 027 13 Hladovka, nájomný byt č. 1

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 1 izbový byt č.1 na prízemí v dome súp. č.198 v Hladovke.
2. Byt podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 zo dňa 22. decembra 2003 o regulácii cien nájmu bytov, patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestností, kuchyne, kúpelne, WC a vedľajších miestností /predsieň, komora/. Súčasťou bytu jej poštová schránka pri vchode. Číslovanie je súhlasné s číslom bytu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.
6. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva k užívania v schopnom stave po kolaudácii.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu: určitú **do 01.01.2023 do 31.12.2023**. Doba nájmu bytu sa bude predlžovať v zmysle Občianskeho zákonníka § 676, odst. 2, vždy na základe žiadosti o nájomný byt na základe správania sa nájomníka v celom bytovom dome 198, na základe plnenia si povinnosti v zmysle prevádzkového poriadku, ktorý vydal prenajímateľ, na základe referencií ostatných nájomníkov a v zmysle dodržiavania domového poriadku bytového domu 198, predlí prenajímateľ nájomcovi byt č. 4 na ďalšie obdobie jedného roka a to od 1.1. do 31.12. každého roka na základe podanej žiadosti nájomcu. Opätovne obec môže predĺžiť nájom obecného bytu maximálne na dobu 5 rokov, dlhšiu dobu nájmu bytu 4 na základe žiadosti musí schváliť obecné zastupiteľstvo uznesením, kde UZ určí na aké. Podanie žiadosti o predĺženie nájmu musí byť doručené na obecný úrad Hladovka, Hladovka 45, 027 13 Hladovka alebo na email: ocuhladovka@orava.sk dva mesiace pred ukončením nájmu. Pokiaľ nebude doručená žiadosť o predĺženie nájmu, obec bude považovať deň 31.12. za ukončenie nájmu.

III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného je vypočítaná podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003. Podklady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v Evidenčnom liste. Výška nájmu bola stanovená v zmysle VZN č. 1/2018 o fond prevádzky, údržby a opráv nájomných bytov vo vlastníctve obce Hladovka a o stočné v zmysle Článku 7 VZN č. 2/2017 o určení ceny za odvedenie a čistenie odpadovej vody pre domácnosť.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú splatné 1 mesiac dopredu, vždy do 20 v mesiaci.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorý budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi a po odsúhlasení prenajímateľa a to najneskôr do 10 dní od jej vzniku skutočnosti. **Bez súhlasu prenajímateľa v byte nemôžu bývať iné osoby ako nájomca. O zmene počtu bývajúcich v byte má nájomca povinnosť nahlásiť do 5 dní a prenajímateľ musí súhlasiť ďalšími nájomníkmi. Osoby zdržiavajúcich sa v byte, ktoré neboli nahlásené**
6. **prenajímateľovi alebo osôb zdržiavajúcich sa v byte, ktoré porušujú domový poriadok, prenajímateľ bude považovať za hrubé porušenie domového poriadku.**
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo 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.

8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajíateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajíateľa na vykonanie zmeny.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajíateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a/ preplatok vráti prenajíateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajíateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva v povinnosti prenajíateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný Obecným úradom v Hladovke.
1. V zmysle § 687 ods. 2) Občianskeho zákonníka v spojení § 5 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. s drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca a to v maximálnej výške 331,39 € ročne. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.
2. V prípade, ak drobné opravy uvedené v ods. 3 presiahnu sumu uvedenú v ods. 1, tak drobné opravy uhradí obec.
3. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú:
 - A. Sanitárne zariadenia:
 1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadlá, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov
 2. oprava, výmena výtokového ventilu — kohútika
 3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku
 4. oprava odpadového a prepadového ventilu
 5. oprava batérie
 6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy
 7. výmena tesnenia
 8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom
 9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel

10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety
15. zabrúsenie padákového sedla
16. výmena tesnenia, prípadne kužel'ky na ventily
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí
18. oprava výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí

C. Plynové a elektrické sporáky a variče. plynové radiátory a prenosné plynové Piecky

1. oprava horákov
2. oprava, výmena uzatváracích kohútikov plynu
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu
5. oprava platničiek a rúry na pečenie
6. výmena prívodného kábla alebo hadice
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie
8. prečistenie plynovodných prívodiakov od plynomeru k spotrebičom

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov
2. čistenie
3. vykonávanie ochranných náterov
4. oprava výhrevnej patróny
5. oprava termostatu

E. Merače spotreby tepla:

1. oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch

F. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka
3. vykonávanie ochranných náterov
4. oprava dvierok
5. výmena roštu

6. výmena dymových rúr
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách

G. chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje
2. mazanie a čistenie motora a kompresora
3. výmena tesnenia
4. výmena rozbehového kondenzátora
5. výmena hnacieho remeňa
6. nastavenie termostatu
7. oprava, výmena prívodového kábla

H. Kovanie a zámky:

1. Oprava, výmena kľučky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov kol'ajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

1. tmelenie okien
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí
3. zasklievanie jednotlivých okien
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov

J. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²
2. upevnenie, výmena prahu
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt

K. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu
2. oprava plátna
3. výmena šnúry
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie)
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie
6. spojenie líšt, výmena pliešku
7. oprava zámku na nožkových mrežiach alebo železných roletách
8. výmena pier na železných roletách

L. Domáce telefóny.

1. oprava, výmena telefónnej šnúry
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky
3. nastavenie domáceho telefónu

4. drobnými opravami sú aj oprava bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v odseku 3, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámkov a nátery).
6. Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikla ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
7. Ak niet inej dohody, uhrádzajú nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí ukončením zmluvy o nájme obecného bytu na dobu určitú, písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Vid' § 676 OZ.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu pritom prenajímateľa je povinný o zamýšľanom skončení nájmu dopredu upozorniť v lehote 2 mesiacov.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal (byt vymaľovať na bielo a upratať), s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, 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.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa na trvalé zlepšenie kvality a vybavenia bytu.

6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu pritom nájomca je povinný o zamýšľanom skončení nájmu dopredu upozorniť v lehote 2 mesiacov. Lehota začína plynúť vid'. odsek 1).
7. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak bol opätovne porušený domový poriadok bytového domu a nenastala náprava. Prenajímateľ si vyhradzuje právo ukončenia nájmu bytu pred skončením dohodnutej doby nájmu z dôvodu sociálnej zretele, keďže sa jedna o sociálny bytový dom, pritom sa musia dodržať podmienky odseku 1) a odseku 2). Nájomca nemá nárok na náhradné bývanie.
- 8. Prenajímateľ si vyhradzuje právo ukončenia nájmu bytu a vyst'ahovanie sa v 14 dňovej lehote od písomného oznámenia pred skončením dohodnutej doby z dôvodu, že prenajal nájomca byt tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.**

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomné je určené podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 zo dňa 22. decembra 2003 a schválené Obecným zastupiteľstvom v Hladovke dňa 31.10.2011. Preddavky na úhradu za plnenia – služby spojené s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov.
2. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom podpisu zmluvných strán.
3. Nedeliteľnou 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.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Hladovke dňa 16.12.2022



podpis nájomcu

Príloha: - Výpočet úhrady za užívanie bytu