

Zmluva o nájme obecného bytu č. 4/274
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec Lokca
Zastúpené: starostom Ing. Miroslavom Valčičákom
so sídlom: Trojičné námestie 3/8, 029 51 Lokca
IČO: 00314625
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Námestovo
Číslo účtu: SK39 5600 0000 0040 5055 7008
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: Dominika Chylíková, rod. Chylíková
Dátum narodenia:
Bytom: Pri zdravotnom stredisku 274/2/4, 029 51 Lokca

(ďalej len nájomca)

I.

Predmet nájmu

Užívanie bytu v zmysle ustanovení zákona č.: 443/2010 Z. z. v platnom znení sa považuje za sociálne bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov a obec postupuje pri poskytovaní bytu podľa tohto zákona.

1. Prenajímateľ – vlastník bytového domu 4 b.j. Lokca, Pri Zdravotnom stredisku súp. č. 274/2, ktorý je v katastri nehnuteľností vedený v k.ú. Lokca, zapísaný na liste vlastníctva č. 1077, vlastník Obec Lokca v celosti, prenecháva nájomcovi do užívania v bytovom dome 274/2, 1-izbový byt na I. poschodí, označený ako byt číslo 4, ktorý podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
2. Byt pozostáva z jednej izby, predsiene, kuchyne, špajze, kúpeľne a WC. Súčasťou bytu nie je pivnica. Podlahová plocha bytu je uvedená v Evidenčnom liste a jeho vybavenosť v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho základného príslušenstva a vedľajších miestností sa osobne oboznámil za prítomnosti pracovníka obecného úradu zodpovedného za odovzdanie bytu.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, čo nájomca potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva 1-izbový byt č. 4 v bytovom dome súp. č. 274/2 do nájmu nájomcovi na dobu **určitú s účinn**

predpokladaných nákladov na číslo účtu SK39 5600 0000 0040 5055 7008 variabilný symbol: 4274, alebo poštovou poukážkou na uvedený účet, alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa. Výška nájomného je určená uznesením obecného zastupiteľstva č. **186/2023 zo dňa 08.12.2023**, kde výška nájomného je v súlade s ust. §-u 2 Opatrenia Ministerstva financií SR zo dňa 23.04.2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.

3. Mesačné nájomné vrátane podrobného rozpisu preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste“, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
4. **Nájomné a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne dopredu a to najneskôr do 28 dňa v mesiaci.**
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu a výšky plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov pred ich splatnosťou.
6. 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:
 - preplatok započíta do nájomného na nasledujúci rok,
 - nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
7. Nájomca uhradil na účet obce finančnú zábezpeku vo výške 457,92Eur(suma troch mesačných splátok nájmu) ako zálohu na účel platenia úveru a úroku z úveru, prijatého prenajímateľom z banky za účelom výstavby nájomných bytov. Ak dôjde zo strany nájomcov k neplateniu nájomného a úhrad služieb, bude s nimi ukončený nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu a nezaplatená časť nájomného a služieb spojených s nájmom bude uspokojená z finančnej zábezpeky. Alikvotná čiastka, ktorá zostane po odpočítaní nezaplateného nájomného a služieb spojených s nájmom, sa nájomcom vráti pri skončení nájomného vzťahu do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet.
8. V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájomného vzťahu z iných dôvodov, ako je neplatenie nájomného a služby spojené s nájmom a nájomcovia v čase skončenia nájmu nebudú mať voči obci žiadne záväzky spojené s užívaním nájomného bytu, bude finančná zábezpeka vrátená do 30 dní po ukončení nájmu na bankový účet, ktorý si určí nájomca, resp. k rukám nájomcu z pokladne obce.

prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

9. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu (najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia), majú právo vstupu do nájomného bytu po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere zamestnanci ministerstva, obce Lokca a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1. tejto zmluvy, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred skončením doby nájmu, ktorý je uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy, nájom zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, najmä ak: nespĺňa podmienky VZN, hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace, ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, využíva predmetný byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, neužíva byt bez vážnych dôvodov, bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu. Výpovedná lehota je v prípade zániku nájmu bytu výpoveďou zo strany prenajímateľa z ktoréhokoľvek vyššie uvedeného dôvodu trojmesačná a nájom bytu skončí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď bola doručená nájomcovi.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
4. Nájomný pomer zaniká odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni

Príloha č. 1
EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008, č.01/R/2008, č.02/R/2008 z 25. septembra 2008 a podľa zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania

Meno používateľa bytu:	Dominika Chylíková	Číslo bytu:	4
Dátum narodenia :		Kategória:	1
Adresa trvalého pobytu:	Pri zdravotnom stredisku 274/2/4, 029 51 Lokca	Poschodie:	I.NP

Údaje o spolubývajúcich osobách

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1.	Michaela Krkošková		dcéra	
2.	Natália Chylíková		dcéra	

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m ²	Podlahová plocha spolu v m ²
1.izba	26,92	56,28
Kuchyňa	16,10	
Chodba (Predsieň)	5,70	
Kúpeľňa	4,23	
WC	1,35	
Komora	1,98	
Spolu výmera bytu v m²	56,28	

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	112,06
Fond opráv a údržby	37,36
Vodné 4€ osoba/mesiac: počet osôb 3	12
Stočné 3€ osoba/mesiac: počet osôb 3	9
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište) 0,30€ osoba/mesiac: počet osôb 3	0,9
Mesačné nájomné spolu	171,32

Postup pri vyúčtovaní za jednotlivé služby:

– voda – odčítaním stavu počítadla pomerového vodomera v jednotlivých bytoch (počiatočný stav pomerového vodomera v byte =m³, ev. č.: 1410192-06)

- elektrická energia spoločných priestorov – rozpočítaním spotrebovanej el. energie na počet osôb v tom ktorom byte, čím sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí a zariadení bytového domu.

Príloha č. 2

Výpočet platieb nájomného a služieb

Platobný predpis – daňový doklad

V Lokci dňa 30.12.2024.

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Miroslav Valčíčák
starosta obce

.....

Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné a služby každý mesiac vopred do 28.-ého dňa predchádzajúceho mesiaca.