

**ZMLUVA O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU**  
uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona  
č. 125/2016 Z. z.

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ: Sociálna poisťovňa**

Sídlo: Ul. 29. augusta 8 a 10, 813 63 Bratislava  
Štatutárny orgán: Ing. Juraj Káčer  
generálny riaditeľ Sociálnej poisťovne

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava  
IBAN: SK6981800000007000156226  
IČO: 308 07 484  
DIČ: 2020592332

Korešpondenčná a fakturačná adresa: Sociálna poisťovňa, pobočka Čadca  
Štúrova 2078, 022 01 Čadca

a

**Nájomca:** Rudolf Adamík  
Trvalý pobyt: Čadca  
Dátum narodenia:

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „zmluva“)

**Čl. II**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom administratívnej budovy nachádzajúcej sa na Štúrovej ulici 2078 v Čadci, postavenej na parcele č. 352, súpisné číslo 2078, katastrálne územie Čadca, zapísanej na LV č. 3281, vedenej na katastrálnom odbore Okresného úradu Čadca (ďalej len „budova“).

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa na prízemí budovy. Podlahová plocha bytu je 48,35 m<sup>2</sup>. Byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je zádverie, kuchyňa, chodba, komora, kúpeľňa s WC. Plochy izieb a príslušenstva sú nasledovné:

izba	12 m <sup>2</sup> ,
izba	11,11m <sup>2</sup> ,
kuchyňa	10,00 m <sup>2</sup> ,
chodba	3,78 m <sup>2</sup> ,
komora	6,20 m <sup>2</sup> ,
kúpeľňa s WC	3,68 m <sup>2</sup> ,
zádverie	1,58 m <sup>2</sup> .

ďalej aj ako „predmet nájmu“.

2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom dočasného bývania v predmete nájmu po dobu nájmu a nájomca predmet nájmu preberá do nájmu za účelom dočasného bývania, a to za podmienok dohodnutých v zmluve.
3. Predmet nájmu je vyznačený v pôdoryse bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať len na obytné účely a nie je oprávnený ďalej ho prenajímať. Nájomca môže zvýšiť počet osôb užívajúcich byt iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu nakoľko ho užíva na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 31. decembra 1999. Na základe uvedeného sa považuje predmet nájmu za riadne odovzdaný a prevzatý s tým, že o tejto skutočnosti nie je potrebné vyhotoviť protokol. V predmetnom byte nie sú žiadne vady, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
6. Služby spojené s užívaním bytu (odvoz domového odpadu, dodávka elektrickej energie) nie sú súčasťou nájmu a tieto si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Služby spojené s užívaním bytu (vykurovanie, ohrev vody, vodné a stočné) zabezpečí prenajímateľ a nájomca bude uhrádzať náklady za tieto služby paušálne podľa čl. IV tejto zmluvy.
7. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto zmluva sa uzaviera podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zákon o krátkodobom nájme bytu“).

### Čl. III

#### Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31. decembra 2021.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, písomnou výpoveďou, odstúpením od zmluvy alebo zánikom predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ a nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu z dôvodov uvedených v § 7 ods. 1 a 2 zákona o krátkodobom nájme bytu vo výpovednej lehote stanovenej v § 7 ods. 3 zákona o krátkodobom nájme bytu.
4. Prenajímateľ a nájomca môžu od zmluvy odstúpiť z dôvodov uvedených v § 7 ods. 4 a 5 zákona o krátkodobom nájme bytu.

### Čl. IV

#### Nájomné, úhrada za služby spojené s užívaním bytu a platobné podmienky

1. Cena nájmu je stanovená dohodou zmluvných strán na základe zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov so zohľadnením opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2011, zo dňa 30.11.2011 a následnej inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR o miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien v SR za obdobie rokov 2012 až 2019 a to v sume mesačne 61,73 eur bez DPH (slovom: šesťdesiatjeden eur sedemdesiattri centov).
2. Prenajímateľ si nebude v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“) účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty.
3. Výška mesačnej paušálnej úhrady za služby spojené s užívaním bytu je stanovená v sume 44,21 eur s DPH (slovom: štyridsaťštyri eur dvadsaťjeden centov) z toho:
  - za vykurovanie – 31,98 eur s DPH,

- za ohrev vody – 5,08 eur s DPH,
- za vodné a stočné – 7,15 eur s DPH.

Výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu za rok 2021 tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné uvedené v bode 1 a paušálnu úhradu za služby spojené s užívaním bytu uvedené v bode 3 pravidelne, mesačne spolu v sume 106,04 eur (slovom:jednostašesť eur štyri centy), vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
5. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, má prenajímateľ právo zmeniť ich výšku formou písomného dodatku k zmluve podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

## Čl. V

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za prípadné škody, ktoré prenajímateľovi vzniknú v príčinnej súvislosti s porušením tejto povinnosti. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou jednotlivu do sumy 150 eur uhrádza nájomca. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy a podstatné zmeny bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať riadne, v súlade s touto zmluvou. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje byť na vlastné náklady vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, ktorí podpíšu zmluvné strany. Pred protokolárnym odovzdaním prenajímateľovi je nájomca povinný odstrániť akékoľvek škody v byte, spôsobené nájomcom tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania nájomcovi.
3. Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu (z akéhokoľvek dôvodu skončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojím podpisom na zmluve vopred súhlasí.

## Čl. VI

### Záverčné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Nájomca berie na vedomie povinnosť prenajímateľa zverejniť túto zmluvu, okrem prílohy č.1, na čo svojím podpisom dáva súhlas.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky, dňom 1. januára 2021.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1- Pôdorys bytu,

Príloha č. 2 - Výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu pre rok 2021.

4. Zmeny zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dva rovnopisy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy je prejavom ich slobodnej vôle, že si ju riadne a dôsledne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa

V Čadci dňa

Za nájomcu

---

**Ing. Juraj Káčer**  
generálny riaditeľ  
Sociálnej poisťovne

---

**Rudolf Adamík**  
nájomca

**Výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu pre rok 2021**

Výpočet nájomného podľa opatrenia MF SR č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011

- obytná plocha	23,1m <sup>2</sup> x 1,121954 eur/m <sup>2</sup> =	26,10 eur/mesačne
- vedľajšia plocha	25,24m <sup>2</sup> x 0,524464 eur/m <sup>2</sup> =	12,71 eur/mesačne
- základné prev. zariadenie	203,94 eur / 12	= 17,00 eur/mesačne

Spolu = 55,81 eur/mesačne

suma 55,81 EUR upravená o mieru inflácie spotrebiteľských cien za roky 2012 – 2019(10,6 %) =  
**61,73 eur/mesačne**

Výpočet úhrad za služby spojené za užívanie bytu pre rok 2021

**I. Celkové ročné náklady na vykurovanie:**

- Spotreba plynu (stanovené podľa predchádzajúceho obdobia): 19 005 m<sup>3</sup> = 196 447 kWh
- Cena plynu a distribúcia spolu: 7 592,34 eur

Náklady na vykurovanie celkom:

- nákup a distribúcia plynu	7 592,34 eur/rok
- elektrická energia na činnosť kotlov	560,00 eur/rok
- odstránenie závad po revízii	286,15 eur/rok
- revízia plynových kotlov	471,72 eur/rok
- kontrola vykurovacej sústavy (zákon č. 314/2012 Z. z.)	837,00 eur/rok
- revízia komínov	60,00 eur/rok
- nákup kotla (8178,00 € : 8 rokov – 3. odpisová skupina, počítať po rok 2022, vrátane)	1 022,25 eur/rok
- nákup kotla (3146,00 € : 8 rokov – 3. odpisová skupina, počítať po rok 2024, vrátane)	393,25 eur/rok
- obsluha kotoľne	480,00 eur/rok

Celkové náklady 11 413,56 eur/rok

Cena za 1 kWh = 11 413,56 eur/rok / 196 447 kWh = 0,05809 eur/kWh/rok

**II. Výdavky (náklady) na byt (1 osoba):**

podlahová plocha budovy	1438,17 m <sup>2</sup>
podlahová plocha bytu	48,35 m <sup>2</sup>
počet osôb žijúcich v byte	1 osoba

**- Náklady na vykurovanie bytu**

Celkové náklady na vykurovanie budovy 11 413,56 €/rok

náklady na vykurovanie bytu

celkové náklady na vykurovanie budovy / podlahová plocha budovy x podlahová plocha bytu = 11 413,56 eur/rok / 1 438,17 m<sup>2</sup> x 48,35 m<sup>2</sup> = **383,71 eur/rok**

- **Náklady na ohrev vody**

potreba tepla na ohrev 1 m<sup>3</sup> (vyhláška č. 240/2016 Z. z.) 75 kWh  
 priemerná ročná spotreba teplej vody 14 m<sup>3</sup>/osobu

náklady na ohrev vody

priemerná ročná spotreba vody x priemerná ročná spotreba vody na osobu x cena za 1kWh =  
 = 14m<sup>3</sup>/osobu x 75 kWh/m<sup>3</sup> x 0,05809 €/kWh = **60,99 eur/rok/osobu**

- **Náklady na vodné a stočné**

Ročná spotreba vody (vyhl. č. 209/2013 Z. z.) 34 m<sup>3</sup>/osobu/rok

vodné

spotreba vody x cena za vodu = 34 m<sup>3</sup>/osobu/rok x 1,2113 eur/m<sup>3</sup> = 41,18 eur/osobu/rok

stočné

spotreba vody x cena za stočné = 34 m<sup>3</sup>/osobu/rok x 1,3136 eur/m<sup>3</sup> = 44,66 eur/osobu/rok

Spolu vodné a stočné **85,84 eur/osobu/rok**

**III. Rekapitulácia nákladov na byt**

- Náklady na vykurovanie:	383,71 eur ročne =>	31,98 eur mesačne
- Náklady na ohrev vody:	60,99 eur ročne =>	5,08 eur mesačne
- náklady na vodné a stočné:	85,84 eur ročne =>	7,15 eur mesačne

Spolu:	<b>530,54 eur ročne =&gt;</b>	<b>44,21 eur mesačne</b>
--------	-------------------------------	--------------------------