

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Č.j. 26/2015-Z

Prenajíateľ: **OBEC TURANY**
v mene ktorej koná Ing. Miroslav Blahušiak – starosta obce
sídlo: ul. Osloboditeľov 83/91, 038 53 Turany
IČO: 00316962
DIČ: 2020595049

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

v rade 1/:

meno a priezvisko: **Peter Melcher**
dátum narodenia:
trvalý pobyt: Obchodná 1241/27, 038 53 Turany

v rade 2/:

meno a priezvisko: **Daniela Melcherová, rod. Janičková**
dátum narodenia:
trvalý pobyt: Obchodná 1241/27, 038 53 Turany

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Turany, Obec Turany, okres Martin, vedená Okresným úradom Martin, katastrálny odbor na LV č. 1820 nasledovne:

- stavba: *súpisné číslo 1241, na parcele číslo 2637/15, popis stavby – Budova MŠ a DJ*

Jedná sa o budovu Materskej školy na ul. Obchodná v Turanoch, kde boli zrušené detské jasle a priestory zrekonštruované na 6 bytov.

2. Predmetom tejto zmluvy je 3-izbový byt nachádzajúci sa na 1. poschodí vľavo, byt č. 5, v objekte budovy Materskej školy - nehnuteľnosť špecifikovaná v článku I. ods. 1 tejto Zmluvy.
3. Predmetný byt je bytom I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností:
 - 1. izba o výmere 30,80 m²
 - 2. izba o výmere 18,60 m²
 - 3. izba o výmere 9,80 m²
(spolu: **59,20 m²** ako **obytné miestnosti**)
 - kuchyňa o výmere 9,70 m²
 - predsieň o výmere 26,00 m²
(spolu: **35,70 m²** ako **vedľajšie miestnosti**)
 - kúpeľňa, WC o výmere 7,80 m²
 - komora o výmere 4,30 m²**Celková plocha bytu: 107,00 m²**

4. Byt je vybavený základným príslušenstvom. Pred spoločným vchodom na budove je namontovaný hlavný elektromer s tým, že nájomca bude spotrebu energie platiť samostatne dodávateľovi. V byte sú pod oknami umiestnené oceľové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, umývadlová a vaňová batéria a elektrický bojler na teplú vodu. V kúpeľni a vo WC sú namontované vodomery. Byt je vykurovaný spoločným plynovým kotlom umiestneným v budove.
5. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku za dohodnutú odplatu a na dohodnutú dobu za účelom bývania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň fyzického odovzdania predmetu nájmu bude medzi zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní predmetu nájmu, podpísaný oboma zmluvnými stranami. Protokol o odovzdaní a prevzatí tvorí prílohu č. 1.

Článok II.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od 01.08.2015 do **31.12.2015**.
2. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou, uplynutím výpovednej doby
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať, ak:
 - Prenajímateľ potrebuje Predmet nájmu pre seba,
 - Nájomca alebo osoba, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu poškodzuje Predmet nájmu alebo narušuje pokojné bývanie vlastníkov alebo nájomcov okolitých nehnuteľností, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy,
 - Nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu viac ako tri mesiace
 - Nájomca bez písomného súhlasu Prenajímateľa dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inému
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas doby 6-tich mesiacov
 - Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti, vyplývajúce z tejto Zmluvy.
4. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, výpovedná doba je rovnaká pre Prenajímateľa aj pre Nájomcu a je **3 mesiace**, pričom začína od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
5. Najneskôr ku dňu zániku nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v čistom stave a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný Protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu prevzatíu. Nájomca zabezpečí vypratanie Predmetu nájmu na svoje náklady.

Článok III.

Cena nájmu

Cena nájmu sa stanovuje v súlade s Opatrenia MF SR z 1.decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.

Výpočet ceny nájmu v zmysle opatrenia:

1/ Obytné miestnosti	59,20 m ² x 1,121954 €/mes.	= 66,419676 €/mes.	
Vedľajšie miestnosti	35,70 m ² x 0,524464 €/mes.	= 18,723364 €/mes.	

Cena nájmu mesačne:	85,14 €	Celkom ročne sadzba:	1.021,68 €
2/ Základné prevádzkové zariadenie bytu /ďalej iba ZPZ/ - (priestor na uskladnenie potravín, hygienické zariadenie, rozvod plynu, elektrickej energie, vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd)			
	203,943438 €/rok : 12 mes.	= 16,995285 €/mes.	
Celkom mesačne:	16,99 €	Celkom ročne sadzba:	203,88 €
3/ Zníženie cien - súčasťou bytu nie je pivnica -3,319392 €/rok			
	- záchod je umiestnený v kúpeľni -12,613689 €/rok		
Celkom mesačne:	-1,33 €	Celkom ročne sadzba:	-15,96 €

Cena nájmu spolu: 100,80 € za mesiac.

Služby spojené s užívaním bytu:

- dodávka tepla pre ÚK:
cena 18,40 €/m²
107 m² x 18,40 € = 1.968,80 €/rok : 12 = 164,06 €/mes.
Celkom mesačne: 164,06 € Celkom ročne: 1.968,72 €
- dodávka pitnej vody a odvedenie a čistenie odpadovej vody pre domácnosti:
cena 2,0323 €/m³
50 m³/os./rok x 3 osoby x 2,0323 €/m³ = 304,845 €/rok : 12 mes. = 25,40375 €/mes.
Celkom mesačne: 25,40 € Celkom ročne: 304,80 €
- odvoz komunálneho odpadu si zaisťuje nájomca sám cez Obecný úrad Turany.

Služby spojené s užívaním bytu spolu: 189,46 € za mesiac.

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu: 290,26 €

Vyúčtovanie za nájomné bytu, ZPZ a služby spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 30.05. nasledujúceho roka.

Úhradu elektrickej energie bude nájomca vykonávať samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi.

Článok IV.

Platobné podmienky

- Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu a to vždy do 15-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 16728362/0200 vedený vo VÚB a.s. pobočka Martin alebo do pokladne obce. (Var. symbol: 262015). Nájomné je splatné dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
- V prípade omeškania bol dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.

3. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú spolu s ním bývať, pri zmene počtu osôb oznámi túto skutočnosť najneskôr do 10 dní od jej vzniku.

Článok V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v plnom rozsahu, a to výlučne za dohodnutým účelom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu Predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly Predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly Predmetu nájmu môže Prenajímateľ vykonávať len v prítomnosti Nájomcu, inak len v prípade, ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas Nájomcu nemohol objektívne získať. Akútne opravy, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ budú vykonané vstupom do domu servisnou službou v prítomnosti poverenej osoby prenajímateľom. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu po skončení nájomného vzťahu. Po skončení nájmu, ak nedôjde k riadnemu odovzdaniu, je prenajímateľ oprávnený do domu vstúpiť, spísať nájdené veci protokolárne za prítomnosti nestrannej osoby, vymeniť zámky a tieto uskladniť na náklady nájomcu /nájomcov.
4. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom Prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu.
6. Nájomca je oprávnený robiť zmeny Predmetu nájmu výhradne po udelení písomného súhlasu Prenajímateľa a na vlastné náklady Nájomcu. Po skončení nájmu je Nájomca povinný dať Predmet nájmu na vlastné náklady do stavu, v akom sa nachádzal pri odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi, pokiaľ sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca sa zaväzuje, že nebude svojvoľne zasahovať do rozvodov médií, ani do žiadnych iných zariadení v predmete nájmu a v dome.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobnú opravu sa považuje oprava, ktorej náklad neprevýši sumu 6,64 € za jednu opravu ako aj drobné opravy a bežná údržba v zmysle nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu a požadovať od Nájomcu náhradu takto vzniknutých nákladov.
9. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo tí, ktorí s ním Predmet nájmu užívajú alebo ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak tak Nájomca neurobí, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.

10. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý zabezpečí ostatným nájomcom a vlastníkom či nájomcom okolitých nehnuteľností nerušený výkon ich práv.
11. Nájomca je povinný primerane sa starať o Predmet nájmu a udržiavať ho, zaobchádzať s ním s potrebnou starostlivosťou a dbať o to, aby na Predmete nájmu nevznikala škoda. Nájomca je povinný v Predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok v zmysle platných hygienických predpisov. Nájomca je povinný Prenajímateľovi bezodkladne oznámiť každé poškodenie Predmetu nájmu alebo poistnú udalosť v predmete nájmu.
12. Nájomca je povinný v Predmete nájmu vykonávať revízie vlastných elektrických zariadení a spotrebičov v termínoch podľa príslušných noriem s následným odstránením prípadných väd.
13. Zmluvné strany sú povinné vzájomne si písomne oznámiť bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa ich adresy, obchodného mena, právnej formy a kontaktných údajov.
14. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu je poistený voči vyššej moci (prírodné živly a pohromy) a zaväzuje sa, že počas platnosti tejto zmluvy bude poistenie uhrádzané v plnom rozsahu poistnej zmluvy na jeho náklady. Na vnútorné vybavenie domu a hnutelne veci, ktoré tvoria zariadenie domácnosti (nábytok, odevy, domáce spotrebiče), elektroniku, ceniny, starožitnosti a iné predmety slúžiace pre osobnú potrebu nájomníkov sa poistenie nevzťahuje. Poistenie na veciach vnesených nájomcom /nájomcami si zabezpečia na vlastné náklady nájomcovia.
15. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal /hygienicky čistý byt/, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi za tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny či doplnenia môžu byť vykonané len na základe písomne vyhotovených dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000Z.z. o slobodnou prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a odst.1 zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa – Obec Turany.
5. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi súhlas so zverejnením osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia.
6. Táto zmluva obsahuje úplnú dohodu zmluvných strán v nej zúčastnených vo vzťahu k Predmetu nájmu a nahrádza akékoľvek predchádzajúce zmluvy a dohody ústne i písomné, ktoré sa týkajú Predmetu nájmu.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá po podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a bola podpísaná nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok.

V Turanoch, dňa 03.08.2015

Prenajímateľ:

.....
Obec Turany
v mene ktorej koná Ing. Miroslav Blahušiak
starosta obce

V Turanoch, dňa 18.09.2015

Nájomca v rade 1/:

.....
Peter Melcher

Nájomca v rade 2/:

.....
Daniela Melcherová