

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Č.j. 32/2015-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:
meno a priezvisko: **Michaela Kopčeková**, rod. Končeková
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvalý pobyt: 038 52 Sučany, Kpt. Nálepku 18
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj len „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

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 1730, na parcele číslo 2384/5, popis stavby – Bytový dom 24 b.j.*

2. Predmetom tejto zmluvy je 3-izbový byt č. 9 nachádzajúci sa na prízemí vľavo v bytovom dome súpisné číslo 1730, orientačné číslo 28, na ulici Červenej armády v Turanoch.

3. Byt je I. kategórie a pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu.
Podlahová plocha bytu je 59,55 m².

4. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC. Byt má balkón.
Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.

Článok II. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú a to na 1 rok od 01.10.2015 do 30.09.2016** (ďalej len „doba nájmu“).

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 o odovzdaní a prevzatí (príloha č. 1), ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu a stavy meradiel ku dňu prevzatia a odovzdania a Zoznam inventáru pri prevzatí a odovzdaní (príloha č. 2).

6. Opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je možné so súhlasom oboch zmluvných strán po splnení podmienok uvedených vo VZN Obce Turany o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytných domoch.

7. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne uzavrieť ak:

- a/ nájomca požiadal prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu
- b/ nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti nemajú vlastný byt alebo dom
- c/ nájomca naďalej spĺňa podmienky určené vo VZN o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytných domoch v Turanoch
- d/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka.

Toto právo prechádza aj na príbuzných nájomcu v priamom rade, na manžela, manželku.

Článok III.

Cena nájmu a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu **175,93 EUR mesačne**, slovom: Jedentosedemdesiatpäť EUR 93 centov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu a to vždy do 20-teho dňa príslušného mesiaca na účet prenajímateľa č. 16728362/0200 vedený vo VÚB a.s. pobočka Martin alebo do pokladne obce. (Var. symbol: 173009). Nájomné je splatné dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
3. 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.
4. 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.
5. Platbu za odobratú elektrickú energiu bude uhrádzať nájomca SSE a.s. Žilina. Nájomca sa prihlási na odber elektrickej energie.

6. Platbu za odber plynu bude uhrádzať nájomca SPP a.s. Žilina.
Nájomca sa prihlási na odber plynu.
7. Platbu za odber pitnej vody a stočné bude uhrádzať nájomca zálohovo vo výške **10,0 EUR mesačne**, spoločne s nájmom za byt.
8. Vykurovanie bytu a ohrev TUV je zabezpečené bytovým plynovým kotlom.
9. Platbu za komunálny odpad + prenájom zbernej nádoby bude uhrádzať nájomca Obci Turany.
10. Platbu za osvetlenie spoločných priestorov bude uhrádzať nájomca Obci Turany
1 x ročne pri ročnom vyúčtovaní ostatných služieb spojených s užívaním bytu.

Článok IV. 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 hnutel'né 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, 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 V. Osobitné ustanovenia

1. Jednotlivé byty v obytnom dome súpisné číslo 1730 sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivo, ani celý obytný dom po dobu 30 rokov (slovom: tridsať rokov) od vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia na obytný dom.
2. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradil nájomca prenajímateľovi finančnú záruku vo výške 5-násobku určeného nájomného (175,93 EUR x 5mes.) t.j. **879,65 EUR** v hotovosti, pri podpise nájomnej zmluvy. **Zložením uvedenej záruky nezaniká povinnosť nájomcu platiť riadne a včas nájomné.**
3. V prípade ukončenia nájmu bude vykonané vyúčtovanie tejto finančnej záruky a to do 1 mesiaca.

Článok VI. Komunikácia a doručovanie

1. Komunikácia medzi Prenajímateľom a Nájomcom, najmä akékoľvek oznámenia, výzvy, žiadosti (ďalej spolu len „podanie“) uskutočnené podľa tejto zmluvy sa musia uskutočniť v písomnej forme. Podanie sa považuje za riadne uskutočnené, ak bolo doručené poštou alebo osobne.
2. Podanie odoslané poštou sa bude považovať za doručené uplynutím lehoty 5 dní od odoslania doporučeného podania na adresu zmluvných strán uvedenú v tejto zmluve alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámi druhej strane v prípade jej zmeny, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie podania odosielajúca strana preukáže predložením podacieho lístka.

**Článok VII.
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. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Obce Turany.
5. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi súhlas na zverejnenie osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, bydlisko, dátum narodenia.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzavretá 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 30. 09. 2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Turany
zast. Ing. Miroslavom Blahušiakom
starostom obce

.....
Michaela Kopčeková