

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Č.j. 21/2017-Z

Prenajímateľ:

MESTO TURANY

sídlo:

zastúpené primátorom mesta Ing. Miroslavom Blahušiakom
ul. Osloboditeľov 83/91, 038 53 Turany

IČO:

00316962

DIČ:

2020595049

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

meno a priezvisko:

Alena Plevková, rod. Sitarčíková

dátum narodenia:

rodné číslo:

bytom:

Rybárska 590/2, 038 53 Turany

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Turany, Mesto 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.*

2. Predmetom nájmu je 1-izbový byt nachádzajúci sa v objekte budovy Materskej školy Turany, na ul. Obchodná, súpisné číslo 1241, orientačné číslo 27.

3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt bližšie špecifikovaný v bode 2. tohto článku. Nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

4. Byt je I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností:

- izba o výmere 17,92 m²
(spolu: **17,92 m²** ako **obytné miestnosti**)
 - kuchyňa o výmere 11,83 m²
 - zádverie o výmere 1,61 m²
(spolu: **13,44 m²** ako **vedľajšie miestnosti**)
 - kúpeľňa - WC o výmere 2,61 m²
- Celková plocha bytu: 33,97 m²**

5. Byt je vybavený základným príslušenstvom. 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 sprchovací kút, umývadlo, umývadlová a sprchová batéria a 50 l elektrický bojler zn. Tatramat na teplú vodu. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, elektrický sporák a digestor zn. Gorenje. V kúpeľni je namontovaný vodomer. Byt je vykurovaný spoločným plynovým kotlom umiestneným v budove.

6. Spolu s nájomcom budú byt užívať:

- dcéra Miroslava Plevková

Článok II. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.05.2017 do 30.04.2018**.

Zmluva o nájme sa predlžuje opakovane o 1 rok, ak si nájomca plní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok III. Cena nájmu

Cena nájmu bola stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Výpočet ceny nájmu v zmysle opatrenia:

1/ Obytné miestnosti	17,92 m ² x 1,121954 €/mes.	= 20,105415 €/mes.
Vedľajšie miestnosti	13,44 m ² x 0,524464 €/mes.	= 7,0487961 €/mes.

Cena nájmu mesačne:	27,15 €	Celkom ročne sadzba: 325,80 €

2/ Základné prevádzkové zariadenie bytu /ďalej iba ZPZ/ - (hygienické zariadenie, rozvod plynu, elektrickej energie, vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd)		
	127,464648 €/rok : 12 mes. = 10,622053 €/mes.	
Celkom mesačne:	10,62 €	Celkom ročne sadzba: 127,44 €

3/ Zníženie cien - súčasťou bytu nie je pivnica	- 3,319392 €/rok	
- záchod umiestnený v kúpeľni	- 12,613689 €/rok	
- byt bez špajze	- 3,319392 €/rok	
Celkom mesačne:	-1,60 €	Celkom ročne sadzba: -19,20 €

4/ Ostatné prevádzkové zariadenie bytu /ďalej iba OPZ/:		
- kuchynská linka	0,995818 €/mes.	
- sporák	0,995818 €/mes.	

	1,991636 €/mes.	
Celkom mesačne:	1,99 €	Celkom ročne sadzba: 23,88 €

Cena nájmu spolu: 38,16 € za mesiac / 457,92 € za rok.

5/ Služby spojené s užívaním bytu:		
- dodávka tepla pre ÚK - cena 12,33819 €/m ² :		
33,97 m ² x 12,34 € = 419,19 €/rok : 12 = 34,93 €/mes.		
Celkom mesačne:	34,93 €	Celkom ročne: 419,16 €
- dodávka pitnej vody a odvedenie a čistenie odpadovej vody pre domácnosti - cena 2,03 €/m ³ :		
50 m ³ /os./rok x 2 osoby x 2,03 €/m ³ : 12 mes. = 16,91 €/mes.		
Celkom mesačne:	16,91 €	Celkom ročne: 202,92 €
- elektrickú energiu hradí nájomca podľa výšky odberu SSE a.s. Žilina		
- odvoz komunálneho odpadu si zaisťuje nájomca sám cez Mestský úrad Turany.		

Služby spojené s užívaním bytu spolu: 51,84 € za mesiac/622,08 € za rok.

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu: 90,00 €.

Článok IV. Platobné podmienky

1. 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. SK SK06 0200 0000 0000 1672 8362 vedený vo VÚB a.s. pobočka Martin alebo do pokladne obce. (*Var. symbol: 212017*).
Nájomné je splatné dňom pripísania platby na účet prenajímateľa.
2. 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.
4. Vyúčtovanie nájomného a nákladov za poskytnuté služby bude predložené 1 krát ročne v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z., podľa skutočného stavu na meračoch.

Článok V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami § 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje vyhláška č. 87/1995 Z.z.
6. Nájomca sa zaväzuje žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
7. Nájomca je povinný závary a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome, alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení tieto závary odstráni na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať klud v byte a dome.
9. 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.
10. 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.
11. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte 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.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu (Čl. II),
- b) vzájomnou dohodou,
- c) zánikom prenajímateľa,
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.

4. Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

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. Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mesta Turany.
4. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi súhlas na zverejnenie osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, bydlisko a to za účelom zverejnenia zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú svojimi podpismi.

V Turanoch, dňa 28. 04. 2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
MESTO TURANY
v zast. Ing. Miroslav Blahušiak
primátor mesta

.....
Alena Plevková

