

Zmluva o nájme bytu

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

Č.j. 65/2017-Z

Prenajíateľ: **MESTO TURANY**
v mene ktorého koná Ing. Miroslav Blahušiak – primátor mesta
sídlo: ul. Osloboditeľov 83/91, 038 53 Turany
IČO: 00316962
DIČ: 2020595049

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca:
meno a priezvisko: **Michal Ryžák**, rod. Ryžák a manželka **Lenka Ryžáková**, rod. Necpalová
dátum narodenia:
rodné číslo:
obaja trvalý pobyt: 038 53Turany, Červenej armády 1061/17

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj len „zmluvné strany“).

Článok I. Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 3-izbový byt nachádzajúci sa v objekte budovy Materskej školy Turany, na ul. Obchodná, súpisné číslo 1241, orientačné číslo 27, na 1. poschodí. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom budovy, ktorá sa nachádza na parcele KN-C č. 2637/15 v k. ú. Turany, zapísanej na LV 1820.
2. Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt bližšie špecifikovaný v bode 1. tohto článku, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Byt je I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností:
 - 1. izba o výmere 18,40 m²
 - 2. izba o výmere 12,95 m²
 - 3. izba o výmere 26,44 m²
 - kuchyňa o výmere 1,12 m² (nad 12 m²)
(spolu: **58,91 m²** ako **obytné miestnosti**)
 - kuchyňa o výmere 12,00 m²
 - predsieň o výmere 3,12 m²
(spolu: **15,12 m²** ako **vedľajšie miestnosti**)
 - kúpeľňa, WC o výmere 14,66 m²
 - komora o výmere 0,77 m²

Celková plocha bytu: 89,46 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, elektrický bojler na teplú vodu a rebríkový radiátor. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka Carmen a sklokeramický sporák Amica CP 5381. V kúpeľni a vo WC sú namontované vodomery. Byt je vykurovaný spoločným plynovým kotlom umiestneným v budove. K bytu patrí balkón – terasa o výmere 4,40 m x 9,50 m.

5. Spolu s nájomcom budú byt užívať deti:

- Kevin Slaný, dátum narodenia:
- Rodrigo Šinglár, dátum narodenia:
- Lenka Ryžáková, dátum narodenia:

Článok II. Doba nájmu

Zmluva o nájme bytu sa uzatvára dňom **01.01.2018** na dobu určitú a to do **31.12.2018**.
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 zmysle Opatrenia MF SR z 25.septembra 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení.

Výpočet ceny nájmu v zmysle opatrenia:

1/ Obytné miestnosti	58,91 m ² x 1,121954 €/mes.	= 66,09431 €/mes.	
Vedľajšie miestnosti	15,12 m ² x 0,524464 €/mes.	= 7,92989 €/mes.	

Cena nájmu mesačne:	74,02 €		Celkom ročne sadzba: 888,24 €
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)			
	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		
Celkom mesačne:	-0,28 €		Celkom ročne sadzba: -3,36 €
4/ Ostatné prevádzkové zariadenie bytu /ďalej iba OPZ/:			
- kuchynská linka	0,995818 €/mes.		
- sporák	1,402917 €/mes.		

	2,398735 €/mes.		
Celkom mesačne:	2,40 €		Celkom ročne sadzba: 28,80 €

Cena nájmu spolu: 86,76 € za mesiac / 1.041,12 € za rok

5/ Služby spojené s užívaním bytu:

- dodávka tepla pre ÚK:
89,46 m² x 12,30664 € = 1.100,952 €/rok : 12 = 91,746 €/mes.
Celkom mesačne: 91,75 € Celkom ročne: 1.101,00 €

- dodávka pitnej vody a odvedenie a čistenie odpadovej vody pre domácnosti:
cena 2,0270 €/m³
25 m³/os./rok x 5 osôb x 2,0270/m³ : 12 mes. = 21,1146 €/mes.
Celkom mesačne: 21,10 € Celkom ročne: 253,20 €

- odvoz komunálneho odpadu si zaisťuje nájomca sám cez Mestský úrad Turany.
- úhradu elektrickej energie nájomca vykonáva samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi.

Služby spojené s užívaním bytu spolu: 112,85 € za mesiac/1.354,20 € za rok.

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu: 199,61 €.

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 vedený vo VÚB a.s. pobočka Martin, č. SK SK06 0200 0000 0000 1672 8362 alebo do pokladne mesta. (Var. symbol: 652017). 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 vyhl. 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 30 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 prenajatý 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 závady 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 závady 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. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
6. 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 29. 12. 2017

V Turanoch, dňa 03.01.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Michal Ryžák

.....
Lenka Ryžáková