

Zmluva o nájme bytu

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

Č.j. 29/2018-Z

Prenajíateľ: **MESTO TURANY**
zastúpené primátorom mesta Ing. Miroslavom Blahušiakom
sídlo: ul. Osloboditeľov 83/91, 038 53 Turany
IČO: 00316962
DIČ: 2020595049
(ďalej len „prenajíateľ“)

a
Nájomca: **Pavol Protus**, rod. Protus
dátum narodenia:
rodné číslo:
trvale bytom: Školská 781/33, 038 53 Turany
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne len „zmluvné strany“)

Článok I. Predmet a účel nájmu

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Turany, Mesto Turany, okres Martin, vedenej Okresným úradom Martin, katastrálny odbor na LV č. 1820 nasledovne:
- stavba: *súpisné číslo 1070, na parcele číslo 2137/4, popis stavby – Areál šport. štadióna.*
- Predmetom tejto zmluvy je 2-izbový byt nachádzajúci sa v objekte budovy Športového štadióna na ul. Štúrova, súpisné číslo 1070, orientačné číslo 13.
- Predmetný byt je bytom I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností:

- 1. izba	o výmere 20,18 m ²
- 2. izba	o výmere 13,50 m ²
	(spolu: 33,68 m² ako obytné miestnosti)
- kuchyňa	o výmere 9,90 m ²
- predsieň	o výmere 3,24 m ²
- chodba	o výmere 8,90 m ²
	(spolu: 22,04 m² ako vedľajšie miestnosti)
- kúpeľňa	o výmere 5,46 m ²
- WC	o výmere 1,12 m ²
- špajza	o výmere 3,48 m ²

Celková plocha bytu: 65,78 m².

- Byt je vybavený základným príslušenstvom. V byte na chodbe je rozvodná skriňa elektr. energie, kde je namontovaný samostatný podružný elektromer. Byt je vykurovaný spoločným plynovým kotlom. Meranie teplej a studenej vody je podružnými vodomermi. V byte sú pod oknami umiestnené 4 ocelové radiátory. 1 radiátor je umiestnený v kúpeľni. V kúpeľni je vaňa so sprchovou batériou, a umývadlo s batériou. Kuchyňa je bez kuchynskej linky – je tam batéria. Byt je bez svietidiel, svietidlo sa nachádza len v chodbe.
- Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt bližšie špecifikovaný v bode 3. tohto článku, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
- Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajíateľa.

Článok II. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme bytu sa uzatvára dňom **01.04.2018** na dobu určitú a to do **31.03.2019**.

Článok III. Cena nájmu

Cena nájmu sa stanovuje v zmysle Opatrenia MF SR 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	33,68 m ² x 1,121954 €/mes.	= 37,78741 €/mes.
Vedľajšie miestnosti	22,04 m ² x 0,524464 €/mes.	= 11,559186 €/mes.

Spolu <i>cena nájmu</i> za mesiac:	49,35 €	Celkom ročne sadzba: 592,20 €

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 €
 Celkom mesačne: -3,32 € *Celkom ročne:* -39,84 €
Cena nájmu spolu: 63,02 € za mesiac / 756,24 € za rok

4/ Služby spojené s užívaním bytu:

Nájomca bude po vzájomnej dohode platiť zálohové platby mesačne nasledovne:

- dodávka pitnej vody a odvedenie a čistenie odpadovej vody vo výške **10,00 €**
- spotreba elektrickej energie vo výške **20,00 €**
- spotreba tepla vo výške **30,00 €**

Odvoz komunálneho odpadu si zaisťuje nájomca sám cez Mestský úrad Turany.
Služby spojené s užívaním bytu spolu: 60,00 € za mesiac / 720 € za rok

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu: 123,02 €.

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: 107013). 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 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.
Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi s rekonštrukciou bytu, a to:
 - oprava všetkých stien (lepidlo, sieťka, omietka, náter farbou)
 - oprava stropov (sadrokartón, zateplenie min. vlnou, náter)
 - oprava elektroinštalácie montážou nových bodových svetiel v stropoch
 - montáž nových podláh (plávajúca podlaha, okrajové lišty)
 - montáž kuchynskej linky, montáž nového obkladu, dlažby v kúpeľni
 - montáž nových vnútorných dverí
 - rekonštrukciu rozvodov teplej a studenej vody
7. Nájomca je povinný závady a poškodenia, ktoré sám spôsobil 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 byte a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať klud v byte a v budove športového štadióna.
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 si je vedomý, že byt sa nachádza v objekte športového štadióna. Nájomca je povinný strpieť všetky činnosti spojené s prevádzkou objektu a areálu športového štadióna, ako sú činnosti a zápasy Futbalového oddielu, klubov, krúžkov, klubovní, súťaží, podujatí, akcií poriadaných v tomto objekte a priestore.
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) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.
2. **Prenajímateľ môže vypovedať** písomne túto zmluvu o nájme bytu 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 budove,
 - 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 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. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a odst.1 zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Turany.
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 29.03.2018

V Turanoch, dňa 09.04.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Mesto Turany
v zast. Ing. Miroslav Blahušiak
primátor mesta

Pavol Protus