

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Č.j. 17/2014-Z

**Prenajímateľ:** **OBEC TURANY**

zastúpená starostom obce Ing. Miroslavom Blahušiakom  
sídlo: ul. Osloboditeľov 83/91, 038 53 Turany  
IČO: 00316962  
DIČ: 2020595049  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:**

meno a priezvisko: **Júlia Sušienková**, rod. Lukáčová **Dušan Záhradník**, rod. Záhradník  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
trvalý pobyt: 038 51 Turčianska Štiavnička, SNP 281/17 900 61 Gajary, Športová 740/64  
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej aj len „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

### Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania **3-izbový byt č. 17 na prízemí vľavo v obytnom dome súpisné číslo 1730, orientačné číslo 30, na ulici Červenej armády v Turanoch.**
2. **Byt 1. kategórie pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu. Podlahová plocha bytu je 59,55 m<sup>2</sup>.**
3. 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.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

### Článok II. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú a to na 1 rok od 01.05.2014 do 30.04.2015** (ďalej len „doba nájmu“).
2. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:  
a/ uplynutím doby nájmu  
b/ písomnou dohodou zmluvných strán  
c/ uplynutím výpovednej doby, na základe výpovede.
3. Prenajímateľ môže dať výpoveď z nájmu len z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná doba je 3 mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť na ukončení tejto zmluvy aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy. Dohoda o ukončení musí byť urobená písomne a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sú povinné v tejto dohode upraviť všetky práva a povinnosti ako aj všetky záväzky a spôsob ich uspokojenia.
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.
8. V prípade, ak nedôjde k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v riadnom stave v prvý pracovný deň po uplynutí doby nájmu.  
O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný Protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu prevzatia (odovzdania) a Zoznam inventáru..

### Článok III.

#### Výška nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu **175,93 EUR mesačne**, slovom: Jedentosedemdesiatpäť EUR 93 centov.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa č. 16728362/0200 vedený vo VÚB a.s. Martin a to vždy za príslušný mesiac do 20. dňa v kalendárnom mesiaci.  
(Var. symbol: 173017).  
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 87/1995 Z.z.
3. Spolu s nájomcom budú byt užívať:
  - Michaela Sušienková, dátum narodenia:
  - Patrik Sušienka, dátum narodenia:
 Pri zmene počtu osôb oznámi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
4. Platbu za odobratú elektrickú energiu bude uhrádzať nájomca SSE a.s. Žilina.  
Nájomca sa prihlási na odber elektrickej energie.
5. Platbu za odber plynu bude uhrádzať nájomca SPP a.s. Žilina.  
Nájomca sa prihlási na odber plynu.
6. Platbu za odber pitnej vody a stočné bude uhrádzať nájomca zálohovo vo výške **15,0 EUR mesačne**, spoločne s nájmom za byt.
7. Vykurovanie bytu a ohrev TUV je zabezpečené bytovým plynovým kotlom.
8. Platbu za komunálny odpad + prenájom zbernej nádoby bude uhrádzať nájomca Obci Turany.
9. Platbu za osvetlenie spoločných priestorov bude uhrádzať nájomca Obci Turany  
1 x ročne pri ročnom vyúčtovaní ostatných služieb spojených s užívaním bytu.

#### **Článok IV. Poistenie**

Poistenie svojho majetku nachádzajúceho sa v priestoroch tvoriacich predmet zmluvy je povinný nájomca zabezpečiť na vlastné náklady.

Zmluvné strany sa zaväzujú navzájom sa informovať o každej vzniknutej poistnej udalosti na predmete nájmu.

#### **Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami § 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje uvedený byt riadne užívať, starať sa oň a zabezpečovať ho pred poškodením alebo zničením.
4. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. 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 nariadenie č. 87/1995 Z.z.
7. Nájomca sa zaväzuje žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
8. 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.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať klud v byte a dome.
10. 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.
11. V súlade s § 703 Občianskeho zákonníka ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne im spoločný nájom bytu.
12. 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.
13. 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.
14. Poistenie bytového domu zaistí prenajímateľ, poistenie vnútorného zariadenia bytu si zaistí nájomca na vlastné náklady.
15. Za prevádzkovanie, obsluhu a bežnú údržbu plynových a elektrických zariadení zodpovedá nájomca.

#### **Článok VI. Osobitné ustanovenia**

1. Jednotlivé byty v obytnom dome súpisné číslo 1730 sa nemôžu odpredať, a to ani jednotlivito, 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 VII. 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 odosielaajúca strana preukáže predložením podacieho lístka.

#### **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušným platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, predovšetkým ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Pokiaľ ktorákoľvek časť tejto zmluvy stratí na základe neskoršej zmeny platných právnych predpisov platnosť, ďalšie ustanovenia tejto zmluvy, ak to ich povaha pripúšťa, zostávajú v platnosti. Zmluvné strany sa zaväzujú uviesť neplatné ustanovenia tejto zmluvy do súladu s právnymi predpismi, bez zbytočného dokladu.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Obce 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 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. 2014

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

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

.....  
Júlia Sušienková

.....  
Dušan Záhradník

