

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Č.j. 1435/2011-Ma

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
dátum narodenia:
trvalý pobyt:

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 3-izbový byt nachádzajúci sa v objekte budovy Materskej školy Turany, na ul. Křížna, súpisné číslo 1157, orientačné číslo 11. Prenajímateľ je vlastníkom budovy, ktorá sa nachádza na parcele KN-C č. 1911/2 v k. ú. Turany, zapísanej na LV 1820.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt za účelom zabezpečenia bývania v súvislosti s výkonom práce - zubný lekár pre občanov Obce Turany a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Byt je I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností:

- izba	o výmere 17,60 m ²
- izba	o výmere 10,70 m ²
- izba	o výmere 10,88 m ²
	(spolu: 39,18 m ² ako obytné miestnosti)
- kuchyňa	o výmere 7,72 m ²
- predsieň	o výmere 10,50 m ²
- chodba	o výmere 8,90 m ²
	(spolu: 27,12 m ² ako vedľajšie miestnosti)
- kúpeľňa	o výmere 4,20 m ²
- WC	o výmere 1,20 m ²

Celková plocha bytu: 71,70 m²
4. Byt je vybavený základným príslušenstvom, v byte a na chodbe je namontovaný samostatný podružný elektromer a plynomer s tým, že nájomca bude spotrebu týchto energií platiť samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi uvedených energií.
V byte sú pod oknami umiestnené oceľové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo a ohrievač na stene. V byte je elektrický bojler na teplú vodu. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák a kuchynská linka. Byt je vykurovaný plynovým kotlom zn. ATTACK (nástenný TURBO), osadeným na chodbe.
5. Spolu s nájomcom budú byt užívať:

**Článok II.
Doba nájmu**

Nájomná zmluva na prenájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 2. 11. 2011 do skončenia výkonu práce (či. I. ods. 2), najneskôr však do 31. 10. 2014.

**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 39,18 m² x 1,12 €/mes. = 43,88€/mes.
Vedľajšie miestnosti 27,12 m² x 0,52 €/mes. = 14,10 €/mes.

Spolu cena nájmu za mesiac: 57,98 € Celkom ročne sadzba: 695,76 €

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

203,94 €/rok : 12 mes./rok = 16,99 €/mes.

Celkom mesačne: 16,99 € Celkom ročne sadzba: 203,88 €

3/ Zníženie cien - súčasťou bytu nie je pivnica -3,32 €
- byt nie je vybavený špajzou -3,32 €

Celkom mesačne: -6,64 € Celkom ročne: -79,68 €

Cena nájmu spolu: 68,33 € za mesiac / 819,96 € za rok

41 Služby spojené s užívaním bytu:

- dodávka pitnej vody a odvedenie a čistenie odpadovej vody pre domácnosti:
cena 1,9533 €/m³

55 m³/os./rok x 1 osoba x 1,9533/m³ : 12 mes./rok = 8,9526 = 8,95 €/mes.

- odvoz komunálneho odpadu si zaisťuje nájomca sám cez Obecný úrad Turany.

Služby spojené s užívaním bytu spolu: 8,95 € za mesiac /107,40 € za rok

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu: 77,28 €

Vyúčtovanie za nájomné bytu, ZPZ a služby spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 30.04. nasledujúceho roka.

Úhradu elektrickej energie a plynu bude nájomca vykonávať samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi.

**Článok IV.
Platobné podmienky**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa č. 16728362/0200 vedený vo VÚB a.s. Martin a to vždy za príslušný mesiac do 15. dňa v kalendárnom mesiaci. {Var. symbol: 115711}.
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.

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 závad 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 kľud 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 nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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 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. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
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 2. 11. 2011

Obec TURANY
038 53

podpis prenajímateľa
a odtlačok pečiatky

podpis nájomcu