

Zmluva o nájme bytu č. 512/2

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.

Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Podtureň**
IČO: 315 699
zastúpenie: **Marián Vojtík**, starosta

Nájomca: **Michal Čefo**
narodený:
rodné číslo:
trvalé bydlisko:

Článok I.

Prehlásenie prenajíateľa

- 1.1. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 512, nachádzajúce sa parc.č. 644/58 sa v katastrálnom území Obce Podtureň. Vyššie uvedení nehnuteľnosť prenajíateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2009, č. kolaudačného rozhodnutia SOcÚ/LJ-79/2009.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. 512. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 58,65 m².
Byt pozostáva z 2 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, komora chodba, kúpeľňa, WC a ostatnej plochy, ktorú tvorí balkón a loggia.
K bytu patrí pivnica č. 3 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:
- | | |
|---------------|----------------------|
| obývacia izba | 21,98 m ² |
| izba | 17,20 m ² |
| kuchyňa | 6,78 m ² |
| chodba | 5,45 m ² |
| kúpeľňa + WC | 7,24 m ² |
| pivnica č.1 | 2,34 m ² |
- 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérový vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v štyroch vyhotoveniach z ktorého po dva si ponecháva každá zmluvná strana.

- 2.4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.
- 2.5. Nájomcovi s právom užívať prenajatý byt vzniká aj právo užívať spoločné priestory v bytovom dome, v ktorom sa prenajatý byt nachádza.
- 2.6. Prenajíateľ vyhlasuje, že byt prenajatý nájomcovi na základe tejto zmluvy je v stave spôsobilom na riadne užívanie na účel bývania. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom bytu a tento preberá do nájmu podľa podmienok nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu

- 3.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy
od 1.10.2011 na dobu určitú do 30.9.2012
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:

—

- 3.3. Nájomca má právo na **predĺženie nájomného vzťahu** za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky. O možnosti predĺženia doby nájmu bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájomného vzťahu. Pri predĺžení doby nájmu sa Príspevok do zabezpečovacieho fondu fyzicky nevysporiadava.
- 3.4. Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca **je povinný byt vypratať a odovzdať ho v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie prenajíateľovi v posledný deň trvania nájmu**. Prípadné ďalšie užívanie bytu po skončení doby nájmu bez písomnej úpravy nájomného vzťahu sa bude kvalifikovať ako užívanie bez právneho titulu, pričom takýto stav zakladá prenajíateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.5. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajíateľom podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka alebo výpoveďou danou nájomcom. Výpoveď musí byť vždy písomná, doručená druhej zmluvnej strane. **Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.**
- 3.6. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať tento prenajíateľovi v stave, v akom tento do nájmu prevzal s ohľadom na primerané opotrebovanie. Prípadné vzniknuté škody neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady. V prípade neodstránenia vzniknutých škôd budú tieto odstránené prenajíateľom - vlastníkom bytu (obcou Podtureň) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Príspevku do zabezpečovacieho fondu, ktorý bude o túto čiastku ponížený. V prípade, že sa čerpalo z Príspevku zabezpečovacieho fondu, nájomca pri podpise dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu je povinný doplniť finančné prostriedky do stanovenej výšky.

Článok IV. Správa bytového domu

- 4.1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva spoločnosť na tento účel prenajímateľom zriadená:
NBD – Podtureň, s.r.o.
 sídlo: Hlavná č. 164, 033 01 Podtureň
 IČO: 36 612 537
 štatutárny zástupca: Ľudovít Báthory, konateľ
 bankové spojenie: 8123287001/5600
 registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 17734/L
- 4.2. O rozsahu práv a povinností správcu bytového domu budú nájomníci oboznámení prenajímateľom v Domovom poriadku.

Článok V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 5.1. Nájomné za užívanie bytu pri uzatváraní tejto nájomnej zmluvy je stanovené v evidenčnom liste, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu k tejto nájomnej zmluve. Prenajímateľ môže výšku mesačného nájomného upraviť pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB a Dexia banky Slovensko na výstavbu bytového domu. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou a nájomca je povinný túto úpravu výšky nájomného rešpektovať.
- 5.2. Vzhľadom k tomu, že byt bol postavený a odovzdaný do užívania pred 1.1.2011, pri uzavretí Zmluvy o nájme bytu sa nepostupuje podľa zákona 443/2010 a nájomca uhradí Príspevok do zabezpečovacieho fondu vo výške **2171,77 €** prevodom na bankový účet Obce Podtureň číslo:1600932009/5600, VS 51202, alebo do pokladne Obce Podtureň na čiastkovú úhradu finančných plnení, ktoré priamo súvisia s užívaním nájomného bytu vrátane krytia náhrady za prípadné škody nájomcom spôsobené po dobu trvania nájomného vzťahu na prenajatom majetku a dlžného nájomného a poplatkov za služby poskytované v súvislosti s nájmom bytu. Po skončení nájmu sa uhradený Príspevok do zabezpečovacieho fondu nájomcovi vráti do 30 dní od skončenia nájmu v zmysle Štatútu zabezpečovacieho fondu.
- 5.3. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, a to úhrady za vodné, stočné, elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch, výkon správy bytového domu a príspevok do fondu obnovy a údržby bytového domu. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ich **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet správcu bytového domu NBD – Podtureň, s.r.o. **číslo účtu: 8123287001/5600, variabilný symbol: 51202** prípadne v hotovosti do pokladne správcu bytového domu.
- 5.4. V prípade, že nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, prenajímateľovi si môže uplatniť úrok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 5.5. Ak nájomca nezaplatí dohodnuté nájomné alebo cenu plnení spojených s užívaním bytu za tri kalendárne mesiace, a to ani v náhradnej lehote danej mu prenajímateľom prípadne

správcom domu, v písomnej výzve, prenajímateľovi vzniká právo dať výpoveď z nájmu, pričom nájomcovi nevznikne právo na zabezpečenie náhradného bývania.

- 5.6. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca bytového domu do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

Článok VI.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

6.1. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ďalej tieto zmluvné podmienky:

- a) užívaním prenajatých priestorov bytu žiadnym spôsobom neobmedzovať vlastnícke a užívateľské práva ostatných obyvateľov bytového domu ani práva prenajímateľa,
- b) riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením,
- c) zodpovedať za škody spôsobené na predmete nájmu samotným nájomcom, jej rodinnými príslušníkmi, ako aj osobami, ktoré sa v prenajatých priestoroch s vedomím nájomcu budú zdržovať,
- d) zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu a revízie predmetu nájmu v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.,
- e) potrebu vykonať na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu (nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.) bezodkladne prenajímateľovi, resp. správcovi bytového domu nahlásiť a umožniť mu jej vykonanie,
- f) nedovoliť užívať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe a nevykonávať žiadne stavebné úpravy alebo zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- g) umožniť prenajímateľovi vykonať právo kontroly svojho majetku vždy, keď o to požiada a zabezpečiť pritom vždy svoju účasť,
- h) dodržiavať domový poriadok schválený pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
- i) prenajímateľovi, prípadne správcovi bytového domu ohlásiť všetky skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb v domácnosti nájomcu, a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.

6.2. Prenajímateľ je po dobu trvania nájmu povinný najmä:

- a) umožniť nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu na dohodnutý účel za podmienok dohodnutých nájomnou zmluvou,
- b) bezodkladne zabezpečiť na predmete nájmu opravu väčšieho rozsahu, ktorej nutnosť nájomca prenajímateľovi nahlási (ide o opravy nad rozsah drobných opráv a bežnej údržby v zmysle prílohy k nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z.)

6.3. Prenajímateľ má právo:

- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
- b) v prípade živelnnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení , požiar) alebo v prípade ,že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, ná prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vníknutí do bytu musí prenajímateľa , alebo jeho zástupcu sprevádzať domový dôverník alebo

kompetentná osoba, ktorej sa porúch týka (plynári, vodári, elektrikári) a niektoré zložky ako sú polícia, hasiči a rýchla zdravotnícka služba

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list a Záznam o prevzatí bytu.
- 7.2. Pri podpise tejto zmluvy bol nájomca oboznámený s obsahom Domového poriadku a Požiarnymi poplachovými smernicami a zásadami požiarnej bezpečnosti, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Domový poriadok a Požiarné poplachové smernice a zásady požiarnej bezpečnosti sú umiestnené na nástenke v príslušnom bytovom dome.
- 7.3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že najneskôr do 30 dní od podpísania zmluvy o nájme bytu sa nájomca a všetci členovia domácnosti prihlásia na trvalý pobyt v obci Podtureň v príslušnom nájomnom byte obce,
- 7.4. V ostatnom, čo nie je v tejto zmluve dohodnuté, sa nájomný vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka upravujúcimi nájom, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku, platným všeobecne záväzným nariadením Obce Podtureň upravujúcim nájmy obecných bytov a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
- 7.5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy vo forme písomného dodatku k nej.
- 7.6. Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 7.7. Zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po dva si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.8. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu uzavretia Zmluvy o nájme bytu.
- 7.9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

V Podturni dňa: 27.9.2011

V Podturni dňa:27.9.2011

Za prenajímateľa:

Nájomca:

signed

.....

Marian Vojtík
starosta

signed

.....

Michal Čefo
nájomca
Marek Čefo
splnomocnený k právnym úkonom
spojených s podpisom zmluvy
o nájme bytu