

Zmluva o nájme bytu č. 507/10

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

Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Podtureň**
 Hlavná 164, 033 01 Podtureň
 IČO: 00315699
 zastúpenie: Bc. Ivona Vejová, starostka

Nájomca: **Veronika Kubinová**
 narodená:
 rodné číslo:
 trvalé bydlisko: Podtureň

a

Patrik Kubina
narodený:
rodné číslo:
trvalé bydlisko: Pavlova Ves

Článok I.

Prehlásenie prenajímateľa

- 1.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 507, nachádzajúce sa parc.č. 648/18 sa v katastrálnom území Obce Podtureň. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2006, č. kolaudačného rozhodnutia SOcÚ 1103/2006 MG.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 10 nachádzajúci sa v podkroví bytového domu č. 507. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu : 79,260 m².
Byt pozostáva z 3 izieb, príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, šatník a komora. Ostatnú plochu patriacu k bytu tvorí balkón a loggia. K bytu patrí pivnica č. 4 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:
- | | |
|---------------|-----------------------|
| obývacia izba | 22,590 m ² |
| izba | 15,050 m ² |
| izba | 14,520 m ² |
| kuchyňa | 8,390 m ² |
| komora | 1,080 m ² |
| chodba | 9,510 m ² |
| kúpeľňa | 4,230 m ² |
| WC | 1,530 m ² |
| šatník | 2,360 m ² |
| balkón | 3,780 m ² |
| loggia | 2,740 m ² |

- pivnica 3,510 m²
- 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 dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
 - 2.4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a osôb žijúcich spolu s ním v nájomnom byte.
 - 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 1.6.2025 na dobu určitú do 31.5.2026
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
XX XXXX, nar. XX.XX.XXXX
XX XXXX nar. XX.XX.XXXX
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 2 tohto článku zmluvy. Porušenie tejto podmienky sa považuje za závažné porušenie Zmluvy o nájme a prenajíateľ v tomto prípade má právo dať nájomcovi výpoveď.**
- 3.4. V prípade dodržania stanovených podmienok podľa VZN č. 1/2024 o podmienkach a kritériách pridelovania a správy nájomných bytov v bytových domoch vo vlastníctve Obce Podtureň, má právo nájomca na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajíateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy sa Finančná zábezpeka nevysporiadava a považuje sa za opakované uhradenú.
- 3.5. Na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu má nájomca právo za predpokladu, že počas doby nájmu si riadne plnil zmluvné podmienky.
- 3.6. 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 (do 12:00 hodiny) bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.** 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.
- 3.7. 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.**
- 3.8. 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 prenajímateľom - vlastníkom bytu (Obcou Podtureň) na náklady nájomcu a to s ich vyčíslením a vyplatením z Finančnej zábezpeky, ktorá bude o túto čiastku ponížená v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.

Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

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: Milan Réti, 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 v súlade so všeobecne záväznými predpismi. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného najneskôr 30 dní pred jej účinnosťou.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, nájomca zloží Finančnú zábezpeku vo výške **2323,57 €** do **30.6.2025** na číslo účtu: **SK55 5600 0000 0016 0093 2009, VS: 50710**, a ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte. Jej použitie a vyúčtovanie bude prenajímateľ vykonávať v súlade so schváleným VZN č. 1/2024.
- 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. Nájomné je splatné mesačne dopredu a nájomca je povinný ho **zaplatiť najneskôr do 5. dňa mesiaca** na bežný mesiac prevodom na bankový účet správcu bytového domu **NBD – Podtureň, s.r.o. číslo účtu SK49 5600 0000 0081 2328 7001, variabilný symbol: 50710**. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, t.j. vodné a stočné a elektrická energia spoločných priestorov, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do konca mesiaca, v ktorom mu bola spotreba vody, prípadne spotreba elektrickej energie vyúčtovaná a to prevodom na bankový účet správcu bytového domu **NBD – Podtureň, s.r.o. číslo účtu SK49 5600 0000 0081 2328 7001, variabilný symbol: 50710**, prípadne 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, prenajímateľ si môže uplatniť poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.

- 5.5. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu za viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady . Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
- 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 nájomom 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 a osobami žijúcimi spolu s nájomcom v byte 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 a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu. To platí pre nájomcu a osoby žijúce spolu s nájomcom v byte, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy, pričom nájomca vždy zabezpečí svoju účasť,
 - h) dodržiavať domový poriadok pre bytový dom, v ktorom sa prenajatý byt nachádza,
 - i) v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb v byte pri narodení, alebo úmrtí osoby podľa čl. III bod 2 zmluvy túto zmenu bezodkladne oznámiť prenajímateľovi., a to do jedného mesiaca od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
 - j) zabezpečiť v predmete nájmu BOZP a ochranu pred požiarom v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu.
- 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.), a ktorá výrazným spôsobom obmedzuje užívanie nájomného bytu.
- 6.3 Prenajímateľ má právo:
- a) vykonávať za účasti nájomcu kontrolu prenajatého majetku,
 - b) v prípade živelnej pohromy (únik plynu, vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo v prípade, že sú ohrozené životy nájomníkov a majetok, má prenajímateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí

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 Požiarne 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 osoby žijúce v byte spolu s ním 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 nájom 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 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.8. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zák. č. 18/2018 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:

V Podturni dňa:

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....
Bc, Ivona Vejová
starostka

.....
Veronika Kubinová
nájomca

.....
Patrik Kubina
Nájomca

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 507/10

Bytový dom s.č. 507

obec a katastrálne územie: **PODTUREŇ**

Nájomca: Veronika Kubinová
Patrik Kubina

Dispozičné riešenie: / podľa projektovej dokumentácie/

Celková plocha **89,290 m²**

z toho:

a) obytné miestnosti **52,160 m²**

z toho: obývacia izba 22,590 m²

izba 15,050 m²

izba 14,520 m²

b) príslušenstvo **27,100 m²**

z toho: vstupná chodba 9,510 m²

kúpeľňa 4,230 m²

WC 1,530 m²

kuchyňa 8,390 m²

komora 1,080 m²

šatník 2,360 m²

c) ostatná plocha **6,520 m²**

balkón 3,780 m²

loggia 2,740 m²

d) pivnica **3,510 m²**

Byt č. 507/10	nájomné
----------------------	----------------

Mesačné nájomné **227,33 €**

Finančná zábezpeka **2323,57 €**

V Podturni, dňa

Bc. Ivona Vejová
starostka

Príloha č. 2

Záznam o prevzatí bytu

Byt č. 507/10			Nájomca:
V Podturni dňa		Veronika Kubinová	Patrik Kubina
Poradové číslo	Materiál	Kusy súpravy	Poznámka
1	klúče od vchodu	2 ks	
2	klúče od bytu	2 ks	
3	Klúče od dverí izieb a miestností	7 ks	
4	klúče od vchodu k pivniciam	1ks	
5	klúče od pivnice	1 ks	
6	linka kuchynská + drez	1 ks	kuchyňa
7	batéria drezová	1 ks	kuchyňa
8	skrinky závesné k linke	4 ks	kuchyňa
9	odsávač pár	1 ks	kuchyňa
10	sporák plynový MORA 2423 1E12	1 ks	kuchyňa
11	osvetlenie kuchynskej linky	1 ks	kuchyňa
12	plynový kotol	1 ks	kúpeľňa
13	batéria sprchová	1 ks	kúpeľňa
14	batéria na umývadlo	2 ks	kúpeľňa, WC
15	poistková skriňa	1 ks	chodba
16	domáci telefón	1 ks	chodba
17	zásuvka na verejný telefón	1 ks	obývačka
18	zvonček	1 ks	chodba
19	zásuvka spoločnej antény	1 ks	obývačka
20	vývod na práčku	1 ks	kúpeľňa
21	ventil na práčku	1 ks	kúpeľňa
22	priestorový termostat digitálny	1 ks	chodba
23	ventilátor	1 ks	WC
24	osvetlenie	6 ks	komora, WC, chodba, komora, šatník

Odovzdal:

Prevzal

V Podturni, dňa: