

Zmluva o nájme bytu č. 515/2

uzavretá podľa § 12 zákona 443/2010 a 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: **Roman Baláž**
 narodený:
 rodné číslo:
 trvalé bydlisko: Podtureň

Článok I. **Prehlásenie prenajímateľa**

1.1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné číslo 515 nachádzajúce sa parc.č. 644/77 sa v katastrálnom území Obce Podtureň. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2010, č. kolaudačného rozhodnutia SOcÚ/ LJ-161/2010.

Článok II. **Predmet a účel nájmu**

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 2 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. 515. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 58,65 m².
Byt pozostáva z 2 izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa +WC.
K bytu patrí pivnica č. 1 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 | 2,34 m ² |
- 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo vybavený v zmysle Záznamu o prevzatí bytu, ktorý je nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu, a ktorý 2.3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovovo 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. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy
od 1.5.2025 na dobu určitú do 30.4.2026
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
XX XX, nar.
XX XX, nar
XX XX, nar
- 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 prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.
- 3.7. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu môže nájomný vzťah skončiť len dohodou zmluvných strán, výpoveďou danou prenajímateľom 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 prenajímateľovi 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 najneskôr 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 najneskôr 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 pri zmene inflácie alebo zmene úrokovej sadzby úveru poskytnutého ŠFRB 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že Finančná zábezpeka, ktorá bola zložená vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **1194,00 €** sa **nevysporiadava a považuje sa za opakovane uhradenú**. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte číslo : **SK33 5600 0000 0016 0093 2017**. 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: 51502**. 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: 51502**, 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 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 a osobami bývajúcimi 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 živelnnej 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 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 nájomy 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

.....
Roman Baláž
nájomca

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 515/2**Bytový dom s.č.515**obec a katastrálne územie: **PODTUREŇ****Nájomca:** Roman Baláž**Dispozičné riešenie:/ podľa projektovej dokumentácie/****Celková podlahová** **60,990 m²**

z toho:

a) obytné miestnosti **39,18 m²**z toho: obývacia izba 21,980 m²izba 17,200 m²**b) príslušenstvo** **19,470 m²**z toho: vstupná chodba 5,450 m²kúpeľňa + WC 7,240 m²kuchyňa 6,780 m²**c) ostatná plocha** **0,000 m²****d) pivnica** **2,340 m²**

Byt č. 515/2	nájomné
--------------	---------

Mesačné nájomné **199,00 €****Finančná zábezpeka** **1 194,00 €**

V Podturni, dňa

Bc. Ivona Vejová
starostka

Záznam o prevzatí bytu

BD 515

Byt č. 2

Nájomca: Roman Baláž

Poradové číslo	Materiál	kusy súpravy	poznámky
1.	kľúče od vchodu	1	
2.	kľúče od medzivchodu	1	
3.	kľúče od bytu	3	
4.	kľúče od vchodu k pivniciam	1	
5.	kľúče od pivnice	1	
6.	kuchynská linka spodná drez + vrchná	1	kuchyňa
7.	digestor	1	kuchyňa
8.	sporák MORA MKN 51100 FW	1	kuchyňa
9.	svietidlo na kuchynskej linke	1	kuchyňa
10.	batéria drezová	1	kuchyňa
11.	batéria sprchová	1	kúpeľňa
12.	batéria vodovodná	1	kúpeľňa + WC
13.	vývod na práčku	1	kúpeľňa + WC
14.	ventil na práčku	1	kúpeľňa + WC
15.	plynový kotol PROTHERM PANTHER 24 kTV	1	chodba
16.	poistková skriňa	1	chodba
17.	osvetlenie	2	kúpeľňa + WC
18.	priestorový termostat digitálny	1	chodba
19.	zvonček	1	chodba
20.	domáci telefón	1	chodba
21.	zásuvka na verejný telefón	1	izba
22.	zásuvka spoločnej antény	2	izba
23.	kľúče od schránky	2	

V Podturni dňa:

Odovzdal:

Prevzal: