Zmluva o nájme bytu č. 512/14

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Podtureň**
IČO: 315 699
zastúpenie: Marián V o j t í k, starosta

Nájomca: **Mária Brezinová**
narodená:
rodné číslo:
trvalé bydlisko:

Článok I.
Prehlásenie prenajímateľa

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

Článok II.
Predmet a účel nájmu

2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:
byt č. 14 nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu č. 512. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 65,54 m^2.
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. 6 nachádzajúca sa na prízemí bytového domu.

2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

obývacia izba	18,11 m^2
izba	12,64 m^2
kuchyňa	9,38 m^2
komora	1,62 m^2
chodba	9,36 m^2
kúpeľňa	4,23 m^2
WC	1,53 m^2
balkón	5,89 m^2
loggia	2,78 m^2
pivnica č.3	3,08 m^2

2.3.Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovo 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. 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 1.10.2011 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi právo podať žalobu o vypratanie bytu.

3.5. 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.**

3.6.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 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 prenajímateľovi Príspevok do zabezpečovacieho fondu vo výške **2171,77 €** prevodom na bankový účet Obce Podtureň číslo:1600932009/5600, VS 51214, 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: 51214** 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 živelnej 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 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 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 nasledujúcom po dni zverejnenia.

V Podturni dňa: 26.9.2011

Za prenajímateľa:

signed

.....
Marian Vojtík
starosta

V Podturni dňa: 26.9.2011

Nájomca:

signed

.....
Mária Brezinová
nájomca