

Zmluva o nájme bytu č. 27/3

uzavretá podľa § 12 zákona 443/2010 a ust. § 663
a nasl. s použitím ust. § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Obec Podtureň**
Hlavná 164, 033 01 Podtureň
IČO: 315 699
zastúpenie: Bc. Ivona Vejová, starostka

Nájomca: **Marcel Sokol**
narodený:
rodné číslo:
trvalé bydlisko: Podtureň

a

Lucia Sokolová Rothová
narodená:
rodné číslo:
trvalé bydlisko: Podtureň

Článok I.

Prehlásenie prenajíateľa

1.1. Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom polyfunkčného domu súpisné číslo 27 nachádzajúce sa parc.č. 115/1 sa v katastrálnom území Obce Podtureň. Vyššie uvedenu nehnuteľnosť prenajíateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná v r. 2007, č. kolaudačného rozhodnutia SOcÚ 267/2007 IP.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

2.1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:

byt č. 3 nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží polyfunkčného domu č. 27. Byt je zaradený do I. kategórie.

Podlahová plocha bytu : 74,99m².

Byt pozostáva z 3 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC. K bytu patrí pivnica č. 4 nachádzajúca sa na prízemí polyfunkčného domu.

2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| obývacia izba + jedáleň | 18,68 m ² |
| spálňa | 15,69 m ² |
| detská izba | 10,93 m ² |
| kuchyňa | 8,97 m ² |
| špajza | 2,40 m ² |
| chodba | 12,40 m ² |
| kúpeľňa | 4,34 m ² |
| WC | 1,58 m ² |
| pivnica | 4,96 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 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 1.7.2024 na dobu určitú do 30.6.2027
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
Jakub Sokol, nar.
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajíať 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 opakovane 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 prenajíateľom - 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 formou zaslania nového evidenčného listu a evidenčný list musí byť nájomcovi preukázateľne doručený.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že Finančná zábezpeka vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **1194,24 €**, ktorá bola zložená 19.9.2022 sa **nevysporiadava a považuje sa za opakovane uhradenú**. Finančnú zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte číslo : **SK55 5600 0000 0016 0093 2009**. 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: 2703**. 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: 2703**, 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 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 požiarmi 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 živeľnej 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 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 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 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 2 rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.
- 7.8. Nájomca svojím 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: 26.6.2024
Za prenajímateľa:

V Podturni dňa: 26.6.2024
Nájomca:

.....
Bc. Ivona Veľová
starostka

.....
Marcel Sokol
nájomca

.....
Lucia Sokolová Rothová
nájomca

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 27/3**Bytový dom s.č.27**obec a katastrálne územie: **PODTUREŇ**

Nájomca: Marcel Sokol
Lucia Sokolová Rothová

Dispozičné riešenie: / podľa projektovej dokumentácie/

| | |
|---|-----------------------------|
| Celková podlahová plocha vr. pivnice | 79,950 m² |
| z toho: | |
| a) obytné miestnosti | 45,300 m² |
| z toho: obývacia izba + jedáleň | 18,680 m ² |
| spálňa | 15,690 m ² |
| detská izba | 10,930 m ² |
| b) príslušenstvo | 29,690 m² |
| z toho: chodba | 12,400 m ² |
| kúpeľňa | 4,340 m ² |
| WC | 1,580 m ² |
| kuchyňa | 8,970 m ² |
| špajza | 2,400 m ² |
| c) ostatná plocha | 0,000 m² |
| d) pivnica | 4,960 m² |

| | |
|--------------------|----------------|
| Byt č. 27/3 | nájomné |
|--------------------|----------------|

Mesačné nájomné **199,04 €**

Finačná zábezpeka **1 194,24 €**

V Podturni, 26.6.2024

Bc. Ivona Vejová
starostka

Záznam o prevzatí bytu

KD 27

Byt č. 3

Nájomca: Marcel Sokol, Lucia Rothová

| Poradové číslo | Materiál | kusy súpravy | poznámky |
|----------------|-----------------------------------|--------------|---------------------|
| 1. | klúče od vchodu | 1 | |
| 2. | klúče od bytu | 2 | |
| 3. | klúče od dverí izieb a miestností | 3 | |
| 4. | kuchynská linka spodná + drez | 1 súprava | kuchyňa |
| 5. | digestor | 1 | kuchyňa |
| 6. | sporák kombinovaný | 1 | kuchyňa |
| 7. | svietidlo na kuchynskej linke | 1 | kuchyňa |
| 8. | batéria drezová | 1 | kuchyňa |
| 9. | batéria sprchová | 1 | kúpeľňa |
| 10. | batéria na umývadlo | 2 | kúpeľňa, WC |
| 11. | osvetlenie | 3 | kúpeľňa, WC, špajza |
| 12. | vývod na práčku | 1 | kúpeľňa |
| 13. | ventil na práčku | 1 | kúpeľňa |
| 14. | plynový kotol | 1 | kúpeľňa |
| 15. | poistková skriňa | 1 | obývačka |
| 16. | priestorový termostat digitálny | 1 | obývačka |
| 17. | zvonček | 1 | obývačka |
| 18. | zásuvka na verejný telefón | 1 | obývačka |
| 19. | zásuvka spoločnej antény | 2 | obývačka |
| 20. | domáci telefón | 1 | obývačka |

V Podturni dňa: 26.6.2024

Odovzdal:

Prevzal: