

Zmluva o nájme bytu č. 27/1

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: **Mária Androvičová**
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 uvedené 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. 1 nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží polyfunkčného domu č. 27. Byt je zaradený do I. kategórie.
Podlahová plocha bytu: 47,16 m².
Byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, jedáleň, chodba, kúpeľňa a WC. K bytu patrí pivnica č. 2 nachádzajúca sa na prízemí polyfunkčného domu.
- 2.2. Výmera jednotlivých miestností bytu podľa projektovej dokumentácie:
- | | |
|---------------|----------------------|
| obývacia izba | 12,80 m ² |
| spáľňa | 11,31 m ² |
| kuchyňa | 5,09 m ² |
| jedáleň | 5,56 m ² |
| špajza | 2,02 m ² |
| chodba | 4,49 m ² |
| kúpeľňa | 4,49 m ² |
| WC | 1,40 m ² |
| pivnica č.2 | 7,35 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 bude spísaný najneskôr pri odovzdaní bytu nájomcovi v dvoch vyhotoveniach, po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

- 2.4. Nájomca je oprávnený byť užívateľ 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 1.10.2024 na dobu určitú do 30.9.2027
- 3.2. S nájomcom budú byt užívať:
-
- 3.3. **Nájomca nie je oprávnený prenajívať 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. **Výpoveďná 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.
- 5.2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že Finančná zábezpeka vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **797,16 €**, ktorá bola zložená 21.9.2018 sa **nevysporiadava a považuje sa za opakované 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 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca doplatí finančné prostriedky do Finančnej zábezpeky pri zmene nájmu od 1.10.2024 do výšky 6 mesačného nájomného, t.j. sumu **36,84 €** na číslo účtu: **SK55 5600 0000 0016 0093 2009**, VS: **2701**.
- 5.4. 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: 2701**. 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: 27,01**, prípadne do pokladne správcu bytového domu.

- 5.5. 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. 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 prenájmateľ (vlastník nehnuteľnosti) právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenájmateľa , 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 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 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 prenájmateľovi 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: 21.8.2024

V Podturni dňa: 21.8.2024

Za prenájmateľa:

Nájomca:

.....
Bc. Ivona Vejová
starostka

.....
Mária Androvičová
nájomca

EVIDENČNÝ LIST - Byt číslo 27/1**Bytový dom s.č.27**obec a katastrálne územie: **PODTUREŇ****Nájomca:** Mária Androvičová**Dispozičné riešenie:/ podľa projektovej dokumentácie/****Celková plocha** **54,510 m²**

z toho:

a) obytné miestnosti **24,11 m²**z toho: obývacia izba 12,800 m²spálňa 11,310 m²**b) príslušenstvo** **23,050 m²**z toho: chodba 4,490 m²kúpeľňa 4,490 m²WC 1,400 m²kuchyňa 5,090 m²jedáleň 5,560 m²špajza 2,020 m²**c) ostatná plocha** **0,000 m²****d) pivnica** **7,350 m²**

Byt č. 27/1	nájomné
--------------------	----------------

Mesačné nájomné od 1.10.2024 **139,00 €****Finančná zábezpeka od 1.10.2024** **834,00 €**V Podturni,
21.8.2024Bc. Ivona Vejová
starostka

Záznam o prevzatí bytu

KD 27

Byt č. 1

Nájomca: Mária Andovičová

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

V Podturi dňa: 21.8.2024

Odovzdal:

Prevzal: