

Č. j. : 290/2018

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Zmluva uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Obec Turčianska Štiavnička,
v zastúpení Petrom Očkom, starostom obce
Obecný úrad, ul. Jána Kostru 92/76
038 51 Turčianska Štiavnička

a

Nájomca: Július Jelšovský, r.č.:
doposiaľ bytom: 1. mája 133/16, 038 51 Turčianska Štiavnička

za nasledovných podmienok:

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na základe tejto zmluvy do užívania **1- izbový byt č. 1 na prízemí, v dome č. súp. 4, orientačné č. 28, na ulici SNP.**
2. **Byt I. kategórie pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva bytu o rozmeroch bytu 49 m².**
3. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC. Súčasťou bytu je aj pivnica. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt, vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave v zmysle Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu **určitú** od 1. 7. 2018 do 31. 10. 2019, pričom bola dohodnutá výpovedná lehota dva mesiace. Výpoveď môže dať ktorákoľvek zmluvná strana, ak nebude dohodnuté inak. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

2. Opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je možné so súhlasom oboch zmluvných strán po splnení podmienok uvedených vo VZN obce Turčianska Štiavnička o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytných domoch v Turčianskej Štiavničke.

3. Nájomnú zmluvu možno s nájomcom opätovne uzavrieť ak:

a/ nájomca požiadala prenajímateľa o opätovné uzavretie nájomnej zmluvy najneskôr tri mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu

b/ nájomca a osoby s ním žijúce nemajú vlastný byt

c/ naďalej spĺňa podmienky nájmu určené vo VZN o pridelovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytných domoch v Turčianskej Štiavničke

d/ nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka

4. V prípade, ak nedôjde k opätovnému uzatvoreniu nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v riadnom stave v prvý pracovný deň po uplynutí doby nájmu.

Článok III.

Výška nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu **96,26 €/ mesačne**. Okrem toho sa nájomca zaväzuje platiť **zálohy za služby spojené s užívaním bytu**. Podrobný rozpis nájomného a služieb spojených s užívaním bytu je uvedený v prílohe tejto zmluvy.

2. Nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť na účet prenajímateľa č. 3218608151/0200, IBAN SK33 0200 0000 0032 1860 8151, vedený vo VÚB a.s. Martin a to vždy za príslušný mesiac do 20. dňa v kalendárnom mesiaci. Nájomné je splatné dňom pripísania platby na účet prenajímateľa. V prípade omeškania bol dohodnutý poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania v súlade s vyhl. 87/1995 Z.z.

3. Nájomca pri podpise zmluvy o nájme oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú spolu s ním v byte bývať. Z dôvodu zmeny zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu pri zmene počtu osôb bývajúcich s nájomcom v byte oznámi nájomca prenajímateľovi túto skutočnosť najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

4. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, vyplývajúce zo zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zmeny rozsahu plnení spojených s užívaním bytu, prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu písomne.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje do 31.5. doručiť nájomcovi vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za uplynulý rok. Ďalej sa prenajímateľ zaväzuje do 14 dní po skončení reklamačnej doby vyplatiť nájomcovi prípadný preplatok uvedený vo vyúčtovaní. Nájomca sa zaväzuje v lehote 14 dní od doručenia vyúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu uhradiť prípadný nedoplatok za spotrebu energií na základe ročného vyúčtovania záloh a skutočných spotrieb.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené ustanoveniami §§ 687 až § 719 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne len na bývania pre seba a príslušníkov svojej domácnosti s písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca sa zaväzuje horeuvedený byt riadne užívať, starať sa oň a zabezpečovať ho pred poškodením alebo zničením.
4. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné časti a zariadenia domu, ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu, alebo ho vymeniť bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis.
6. Nájomca sa zaväzuje žiadať súhlas od prenajímateľa aj pri menších stavebných úpravách aj v prípade, keď tieto nie je potrebné podľa stavebného zákona ohlasovať.
7. Nájomca je povinný základy a poškodenia, ktoré sám spôsobil v dome alebo v byte, alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu má tieto základy právo odstrániť na náklady nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy v dome a zvlášť v nočných hodinách dodržiavať kľud v byte a dome.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s užívaním bytu. Za tým účelom sa zaväzuje, že sprístupní byt v čase primeranom okolnostiam prípadu.
10. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi predvídateľné obmedzenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu /dodávka tepla a pod./
11. V súlade s § 703 Občianskeho zákonníka ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
12. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi na tie opravy a práce, ktorými sa uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
13. Pre zabezpečenia splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu nájomca pri podpise zmluvy poukáže prenajímateľovi na jeho účet finančnú záruku v zmysle platného VZN obce Turč. Štiavnička o prideľovaní bytov a podmienkach nájmu bytov v obytnom dome Turčianska Štiavnička.
14. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, a to: dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu bytu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájomnej zmluvy z akýchkoľvek dôvodov si nebude nárokovať na náhradné bývanie.

V Turčianskej Štiavničke, 21. 6. 2018

.....
podpis prenajímateľa
a odtlačok pečiatky

.....
podpis nájomcu