

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá v zmysle ust. § 663 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Názov: Obec Turček
V zastúpení: Oľgou Wagnerovou, štatutárnym zástupcom obce
Sídlo: 038 48 Turček 123
IČO: 00317012
DIČ: 2020597953
č. účtu: 19224362/0200

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: Bc. Adriana Fobelová
Narodená:
Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných zmluvných podmienok:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je prenájom bytu 2 + 1 s príslušenstvom v podkroví budovy číslo súpisné 44 v obci Turček, zapísaného na liste vlastníctva č. 57 Správy katastra mesta Turčianske Teplice, k.ú. Horný Turček. (ďalej len „byt“). Byt je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
- 1.2 Byt pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, jedálne, kúpeľne, WC, chodby, predsieni, špajze, skladu, schodišťa. Byt je vybavený kombinovaným sporákom na plyn propán-bután s elektrickou rúrou, kuchynskou linkou, elektrickým ohrievačom vody, elektrickým bojlerom a krbovou pecou na vykurovanie pevným palivom.
- 1.3 Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva celý byt do nájmu pre nájomcu na základe Uznesenia Obecného zastupiteľstva v Turčeku č. 26/2011 zo dňa 14. 3. 2011 (Obecné zastupiteľstvo v Turčeku schvaľuje prenájom bytu v dome kultúry na dobu 1 roka pre Bc. Adrianu Fobelovú – učiteľka MŠ v Turčeku).

2. DOBA NÁJMU

2.1 Nájom začína od 1. 5. 2011.

2.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie jedného roka do 30. 4. 2012 s možnosťou požiadania o predĺženie doby nájmu. Prenájom a dobu nájmu schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Turčeku. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.

3. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A OSTATNÉ PLATBY SPOJENÉ S NÁJMOM

3.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu (ďalej len „nájomné“).

3.2 Výška nájomného sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi za celý byt nájomné + úhradu za vodné, stočné vo výške 70,84,-€ (slovom sedemdesiat eur osemdesiatštyri centov) mesačne. Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. **Nájomca odovzdá nájomné v hotovosti do pokladne prenajímateľa, alebo bezhotovostne na účet prenajímateľa a to vždy k 30-temu dňu mesiaca, predchádzajúcemu za ktorý sa nájomné platí.**

3.3 Nájomca sa ďalej zaväzuje platiť:

- úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenej s užívaním bytu spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. na základe samostatného odberu elektrickej energie. Zistený preplatok, či nedoplatok prislúcha nájomcovi.

- platby za komunálny odpad, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie obce Turček o miestnom poplatku za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálneho odpadu a drobného stavebného odpadu v obci Turček.

3.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v prípade, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po zvýšení príslušných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.

4. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

4.1 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí sám na svoje vlastné náklady.

4.2 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu nahlásiť prenajímateľovi zmeny počtu užívateľov bytu.

4.3 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom stavby nerušený výkon ich práv.

- 4.4 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 4.5 Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 4.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 4.8 Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi po predchádzajúcom upozornení nájomcov za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.9 Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- 4.10 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá nájomca právo ani nárok žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného bytu, alebo náhradného ubytovania.
- 4.11 Nájomca bez meškania upozorní prenajímateľa na došlé písomnosti, resp. výzvy, ktoré mu budú určené a dostanú sa do dispozície nájomcov.
- 4.12 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 4.13 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom plný výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 4.14 Prenajímateľ má právo vstupu do bytu po predchádzajúcom upozornení nájomcu a za jeho prítomnosti. Nájomca nie je oprávnený urobiť zásahy zamedzujúce prístup prenajímateľa do bytu. V prípade havárie môže prenajímateľ vstúpiť do bytu aj sám.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1 Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu a to s jednemesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po jej doručení druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 5.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na internetovej stránke obce www.obecturcek.sk, t. j. 1. mája 2011.

- 5.3 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 5.4 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v počte dvoch rovnopisov, pričom prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca jeden rovnopis.
- 5.6 Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že táto Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Turčeku, dňa 11. apríla 2011

prenajímateľ

nájomca

Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu/mesiac na základe Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov (Opatrenie 01/R/2008)

I. základné údaje		Súčet:	
Adresa bytu:	Dom kultúry 44		
Podlažie:	1. podlažie		
Vykurovanie:	Elektrické ústredné + krbová pec		
Kategória:	I. kategória		
II. Výmera bytu			
Obytné miestnosti	m2	4/5	€/*0,76
obývačka	21,87	príloha Opatrenia 01/R/2008 ods. 11	
spálňa	12,68		
detská izba	12,60		
Spolu	47,15	37,72 m2	28,67
III. Vedľajšie miestnosti			
III. Vedľajšie miestnosti	m2	4/5	€/*0,46
kuchyňa do 12 m2	11,60		
neobytná hala	14,05		
komora	4,90		
Spolu	30,55	24,44	11,24
III. Základné vybavenie			
	€		
mesačne	15	15	
IV. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu			
	OC, dátum obstarania		
sporák varič	331,61 (5.6.2008)	1,80	bez plynovej bomby - nezarátané
kuchynská linka	§ 1 ods. 9	1,00	
elektrický bojler	169,9 (26.7.2010)	1,42	
pec	1600 (30.10.2009)	6,67	
Spolu			
			9,09
V. záloha na vodné, stočné	Platba za rok	Platba za mesiac	

paušál na 1 osobu 42 m ³ /rok	42*1,9533=82,0386	6,83655	6,84
Spolu nájom + vodné, stočné			70,84

príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu medzi obcou Turček a Bc. Adrianou Fobelovou zo dňa 11. apríla 2011