

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľom: **OBEC Trenčianska Turná**
zastúpenou starostom Ing. Petrom Mikulom
Sídlo: 913 21 Trenčianska Turná č. 86
IČO : 312 053

a

Nájomcom: **Gabriela Mikušová**
Bytom: 913 21 Trenčianska Turná

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti -bytového domu s.č.1443 nachádzajúceho sa v obci Trenčianska Turná, k. ú. Trenčianska Turná, parcelné číslo 1107/166.
2. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **3 izbový byt č.29 na 4. poschodí** v dome súp. č. 1443 v obci Trenčianska Turná (ďalej len : byt) na základe uznesenia OcZ Trenčianska Turná č. 190/10-2019 zo dňa 23.10. 2019.
3. Byt podľa Výnosu MV a RR SR č. V-1//2003 zo dňa 22.12.2003, ktorým sa určuje regulácia cien nájmu bytov a podľa prílohy k Výnosu č. V-1/2003, je zaradený do I. kategórie.
4. Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 28.11.2016 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 30.11.2016 vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú od 01. decembra 2019 do 30. novembra 2022.**
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, spĺňa podmienky poskytnutia nájomného bytu podľa článku I. a III. Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2004, ktorým sa vydávajú zásady pridelovania nájomných bytov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto nájomnej zmluve.
3. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu **nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.**

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú uvedené v Mesačnom predpise úhrad za služby a v Evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny nájmu, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne **do 20. dňa kalendárneho (bežného) mesiaca**. Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 10 dní od jej vzniku.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný v apríli 2003 obcou Trenčianska Turná a požiaro poplachové smernice.
3. Rozsah práva užívať prenajatý byt je daný Nariadením vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí – uplynutím dohodnutej doby
 - dohodou zmluvných strán
 - uplynutím výpovednej lehoty.

Výpovedná lehota je 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Výpoveď je platná aj v prípade, ak nájomca neprevzal výpoveď, ktorú mu prenajímateľ zaslal doporučené na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a na adresu bytového domu / čl. I., bod 1. tejto zmluvy /.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka a pri porušení ustanovenia čl. ., bod 8. tejto zmluvy.I
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonať v byte žiadne stavebné úpravy – v prípade porušenia tohto ustanovenia prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné 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. Nájomca je ďalej povinný uhradiť prenajímateľovi náklady súvisiace s odstránením vykonaných stavebných úprav a zmien.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 1. decembra 2019.
Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu sú jej prílohy č. 1 až č. 5.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach – po dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa, jedenkrát pre nájomcu a ručiteľa.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V Trenčianskej Turnej, dňa 30.10.2019

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu