Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a zákona č.443/2010 Z. z.

medzi:

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

a

Nájomcom: **Zuzana Hudecová**
Bytom: 913 21 Trenčianska Turná

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti -bytového domu s.č.829 / ďalej: „bytový dom"/ nachádzajúceho sa v obci Trenčianska Turná, k. ú. Trenčianska Turná, parcelné číslo 1107/131, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1.
2. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **3 izbový byt č.21 na 1.poschodí** v dome súp. č. 829 v obci Trenčianska Turná (ďalej len : byt) na základe uznesenia OcZ Trenčianska Turná č. 190/12-2021 zo dňa 15.12. 2021.
3. Byt podľa Výnosu MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.4.2008, ktorým sa určuje regulácia cien nájmu bytov je zaradený do I. kategórie.
4. Podrobný popis stavu bytu, jeho príslušenstva a jeho vybavenosti je uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu č.1 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 30.01. 2015 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 30.01. 2015 vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte žiadnu podnikateľskú činnosť, ani ho dať do podnájmu tretej osobe.

II.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú od 1. februára 2022 do 31. januára 2025.**
2. Nájomca má 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. 1/2001, ktorým sa vydávajú zásady prideľovania nájomných bytov (ďalej len VZN) a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.443/2010 Z. z. 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 ceny nájmu, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, ako prílohy č.2 a č.3.
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 najneskôr v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. **Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je neoddeliteľnou prílohou č.4 tejto zmluvy.**
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 lehoty splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 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 domácností, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný v apríli 2003 obcou Trenčianska Turná a požiarno poplachové smernice.
3. Rozsah drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu /§ 687, ods. 2 Občianskeho zákonníka/ sa upravuje ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca je povinný spolu s ostatnými nájomcami bytového domu upratovať spoločné časti a zariadenia bytového domu a vykonávať práce spojené s bežnou starostlivosťou o bytový dom a priľahlých pozemkov, vrátane čistenia chodníkov, odpratávania snehu a pod.
5. Nájomca je povinný umožniť vstup zástupcom prenajímateľa, dodávateľov médií a iných oprávnených osôb za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu, meradiel, alebo dodržiavania podmienok podľa tejto zmluvy, alebo na základe platných právnych predpisov.

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 doporučene 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 z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka a pri porušení ustanovenia čl. I, bod 8. tejto zmluvy.
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 01.02. 2022.
   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 – dve vyhotovenia pre prenajímateľa, jeden krát pre nájomcu a jeden krát pre 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 05.01.2022

....

podpis prenajímateľa podpis nájomcu

Prílohy: 1. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu s opisom stavu bytu a jeho príslušenstva
2. Mesačný predpis úhrad za služby spojené s užívaním bytu
3. Evidenčný list pre výpočet ceny nájmu
4. Zoznam osôb, tvoriacich domácnosť nájomcu
5. Zmluva o ručení