

Zmluva o nájme bytu č. 49/501/1
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.
Zmluvné strany

Obec Terchová, zast. starostom obce Viktorom Vallom
Sv. Cyrila a Metóda 96
013 06 Terchová
IČO: 00321699
DIČ : 2020677626
Č.účtu : 35-24624432/0200
/prenajímateľ/

a

Oľga Ferjancová
nar. 13.4.1980
rodné číslo: 805413/8455
bytom 013 06 Terchová 115
a Michal Ferjanc
nar. 8.11.1978
rodné číslo 781108/7669
bytom 027 44 Tvrdošín, Medvedzie 145/21
/nájomca/

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu

II.
Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. 1425 postaveného na KN parc. č. 3220/143 na ulici Pod brehom v kat. území Terchová. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností , na Katastrálnom úrade v Žiline, správe katastra Žilina, na liste vlastníctva č. 3648.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom dvojizbového bytu č. 501, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Celková plocha bytu je 67,82 m².
3. Predmetný byt pozostáva: vid'. príloha – evidenčný list.
4. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový byt opísaný v bode 2 až 3 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené.
Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti vid'. príloha č. 1 majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory

a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 1 roka, t.j. od 1.4.2011 do 31.3.2012.
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má na opakované uzatvorenie nájmu v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené a bude zároveň spĺňať podmienky na užívanie tohto bytu stanovené osobitným predpisom.
4. Nájomca sa zaväzuje požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájmu, doručením písomnej žiadosti prenajímateľovi, ktorej prílohu budú tvoriť listinné podklady preukazujúce splnenie podmienok nájmcu vyplývajúcich z osobitných predpisov na užívanie predmetného bytu titulom nájmu. Žiadosť je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi minimálne 30 dní pred dňom ukončenia nájmu, inak jeho právo na opakované uzatvorenie nájmu zaniká a nájom končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.

Opakovaný nájom bude uzatvorený tým, že obidvoma zmluvnými stranami bude podpísaný dodatok k tejto zmluve.

5. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v čiastke 131,25 € mesačne.
2. Nájomné je splatné v pravidelných mesačných splátkach tak, aby nájomca mal zaplatené nájomné vždy na obdobie troch mesiacov vopred.

3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné za obdobie mesiacov apríl 2011, máj 2011, jún 2011 pri podpísaní tejto zmluvy v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za ďalšie obdobie trvania nájmu v lehote splatnosti, ktorá je stanovená dohodou zmluvných strán takto: nájomné za mesiac júl 2011 je splatné do 15.4.2011 a nájomné za ďalšie mesiace je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca tak, aby bolo zaplatené tri mesiace vopred.
5. Nájomca sa ďalej zaväzuje uzavrieť zmluvu s Obecným podnikom Terchová s.r.o., zaplatiť poplatok za používanie televízneho rozvodu a platiť zálohové platby za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu, v dohodnutej lehote splatnosti /voda, odpad, spol. priestory/.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájmom spojené čiastku vyplývajúcu z vyúčtovania zálohových platieb na základe písomného vyúčtovania, ktoré nájomca obdrží vždy jedenkrát ročne od prenajímateľa, pričom vyúčtovanie je splatné najneskôr do 7 dní odo dňa obdržania vyúčtovania nájmomcom.
7. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa., č. účtu 35-24624432/0200, vedený vo VÚB a.s. Žilina, VS: 495011.
8. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájmom spojených viac ako 5 dní, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Ak sa zmenia skutočnosti, rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a zálohových platieb za služby poskytované v súvislosti s užívaním bytu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu :

1. Nájomca sa zaväzuje :

a/ Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady /maľovanie, oprava omietok, odhmyzovanie, oprava, údržba spoločných priestorov vrátane výmeny osvetľovacích zariadení a pod./.

Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

b/ Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c/ Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d/ Užívať byt výlučne na bývanie.

e/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v termíne určenom prenajímateľom a tieto priestory odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

f/ Platiť okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, podľa evidenčného listu a vyúčtovania za jednotlivé mesiace trvania nájmu, vyhotoveného prenajímateľom, a to v lehote splatnosti tak, ako je uvedené v tejto zmluve.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.
3. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza.
Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

Práva a povinnosti prenajímateľa :

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ takéto opravy bude vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a dodržiavania povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a nájomca je povinný prenajímateľovi túto kontrolu umožniť vykonávať.

VI. Ostatné dojednania

1. V prípade, že nájomca nebude platiť nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené riadne a včas v dohodnutej lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu najneskôr do troch dní po ukončení nájmu.
3. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 165,97 € za každý deň omeškania.
4. Horeuvedený nájomca bytu č. 501 bytovom dome v Terchovej Pod brehom č. 1425 sa zaväzuje prihlásiť na odber elektrickej energie a platiť úhrady za odber el. energie Stredosl. energetike, a.s. Žilina, ul. Republiky 5 a zároveň sa zaväzuje prihlásiť na odber zemného plynu a platiť úhrady za odber zemného plynu Slov. plynár. priemyslu a.s. Bratislava /lokality Žilina – Závodská cesta 26/.
5. V prípade neplatenia nájmu za byt si obec vyhradzuje právo na zrušenie zmluvy na odber elektrickej energie Stredosl. energetika, a.s. Žilina, ul. Republiky 5 a zrušenie zmluvy na odber zemného plynu Slov. plynár. priemysel a.s. Bratislava /lokality Žilina-Závodská cesta 26/.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluva je vypracovaná v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

v Terchovej dňa 1.4.2011

Prenajímateľ:

.....
Viktor Vallo
starosta obce



Nájomca:

.....
Ol'ga Ferjancová
a **Michal Ferjanec**