

**Zmluva o nájme bytu č. 1/203/11/Kam.  
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  
ako prenajímateľ**

**a**

**Svitlana Vlková**

**prechodný pobyt: 013 06 Terchová A.F.Kollára 230/8  
ako nájomca**

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu

**II.  
Predmet a rozsah nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. C203 v dome č. 1520 na v Terchovej – Vyšné Kamence postaveného na KN parc. č. 1764/33, 1764/34, 1764/35, 17110/33 v kat. území Terchová. Jeho celková plocha je 47,39 m<sup>2</sup>. Predmetný byt je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, správe katastra Žilina, na liste vlastníctva č. 3648.
2. Predmetný byt pozostáva: vid'. príloha – evidenčný list .
3. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt opísaný v bode 1 a 2 tohto článku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vyššie uvedené.  
Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, 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.

4. 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 od 1.12.2011 do 30.11.2012.**
2. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou zákonom stanovených prípadoch.
3. Nájomca má právo 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 **143 € 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 3 mesiacov vopred 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 marec 2012 je splatné do 15.12.2011 a nájomné za ďalšie mesiace je splatné vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca tak, aby bolo zaplatené tri mesiace vopred.

5. Nájomca je povinný uhradiť spolu s nájomom prenajímateľovi mesačné náklady spojené s užívaním bytu a to:

- poistenie bytového domu 2,00,-€ mesačne
- upratovanie spoločných priestorov 5,00,-€ mesačne
- TV prípojka prenájom STBox-u 1,00,-€ mesačne

6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za služby s nájomom spojené vývoz VKO vodné a stočné a spotreba el. energie spoločných priestorov (osvetlenie pavlačí a pivnice) 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 nájomcom.

7. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné na účet prenajímateľa., č. účtu 35-24624432/0200, vedený vo VÚB a.s. Žilina, VS: 120311.

8. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného a úhrad za služby s nájomom 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 nemôže prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.
4. 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.
5. 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.
6. 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 povinnosti 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. C203 v bytovom dome v Terchovej –Vyšné Kamence 1520 sa zaväzuje prihlásiť na odber elektrickej energie a platiť úhrady za odber elektr. energie Stredosl. energetike, a.s. Žilina, ul. Republiky 5.
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 .

**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. 12. 2011

**Prenajímateľ :**

  
.....

Viktor Vallo  
starosta obce



**Nájomca:**

  
.....

Svitlana Vlková