Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb.
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ : Obec OPOJ
sídlo : Obecný úrad, 919 32 Opoj
IČO : 00682217
zastúpená : Mgr. Peter Bartovič, starosta obce
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca : Pavol Pinček, r.č. [redacted]
bytom : Opoj 252
a manželka
Alena Pinčeková, r.č. [redacted]
bytom : Opoj 252
uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v čl. II. tejto zmluvy.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt B6, nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 252, celková plocha bytu 56,00 m2, zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :

▪ kuchyňa	12,10 m2
▪ predsieň	2,80 m2
▪ obývacia izba	18,80 m2
▪ kúpelňa	6,20 m2
▪ spálňa	12,10 m2
▪ chodba	4,00 m2
spolu	56,00 m2

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia :
   - plynový kotol ústredného kúrenia Protherm so zásobníkom teplej vody a termostatom
   - kuchynská linka s kombinovaným sporákom
   - domový telefón
   - spoločná televízna anténa

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnuteľným zariadením

Článok III.
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v čl. I. a v čl. II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.

2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Opoj č. 1/2012 zo dňa 05.07.2012 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len VZN). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.

3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh a je opakovaným nájmom tohto bytu.

4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie na dobu určitú 3 roky a to **1.12.2016 do 30.11.2017.**

5. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu a min. 90 dní pred skončením nájmu musí písomne požiadať o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z., inak právo na opakované uzatvorenie nájmu zanikne.

6. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

7. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

8. Zoznam osôb, tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje :
   a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady,
   b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje :
   a) byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať,
   b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
   c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu,

d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
e) vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
f) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
g) umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa,
h) rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce, najmä sa zaväzuje, že neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte,
i) prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
j) byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
k) nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu,
l) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
m) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vyprataním bytu na náklady nájomcu. Titulom pre výkon rozhodnutia bude táto nájomná zmluva.

Článok V.
Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **105,- EUR** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Táto čiastka pozostáva z nájomného 78,- € a poistky 3,- € a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 24,- € mesačne.

2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu stanoví správca v zmysle platných predpisov.

3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

4. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory obec hradí z Fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu a zálohu na vodné a stočné v dohodnutej výške na

osobu nájomca uhrádza prenajímateľovi mesačne a po obdržaní vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci rok od TAVOS-u, a.s. Piešťany prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vodného a stočného.

5. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe rozhodnutia obce.

6. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za jeden mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1.januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že pred uzatvorením nájomnej zmluvy v zmysle Smernice MVaRR SR č. 8/2002 nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 1.494,00 EUR (slovom jedentisícštyristodeväťdesiatštyri eur). V prípade ukončenia nájmu v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní odo dňa skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom, alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu. Prenajímateľ vedie finančnú zábezpeku na osobitnom účte v banke.

8. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy, alebo s úhradou finančnej záruky podľa bodu 7. tohto článku zmluvy, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania platný v zmysle všeobecne platných právnych predpisov platných v čase porušenia záväzku. Úhradou zmluvnej pokuty nie sú dotknuté nároky prenajímateľa na náhradu škody z dôvodu omeškania s platbami a úrokov z omeškania.

Čl. VI.
Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie vád predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh oboma zmluvnými stranami zmluvy /ďalej len deň uzatvorenia zmluvy/.

2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. VII.
Skončenie nájmu, bytová náhrada

Nájom sa ukončí:

a/ uplynutím doby nájmu bez práva nájomcu na poskytnutie bytovej náhrady

b/ výpoveďou podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka

c/ odstúpením od zmluvy v zmysle Čl. IV bod 3. tejto zmluvy.

Čl. VIII.
Opakované uzatvorenie zmluvy

1. Prenajímateľ opakovane uzatvorí nájom s nájomcom v prípade neporušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy a dodržiavania všetkých ustanovení VZN.

2. Opakované uzatvorenie zmluvy s nájomcom je podmienené aj splnením podmienok stanovených zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

3. Zmluva opakovane uzatvorená nebude, ak nájomca nemá uhradené platby nielen súvisiace s nájomným, poistným a fondom opráv, ale aj samostatné platby podľa článku V. ods. 3., 4. .

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnou dohodou zmluvných strán.

2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

3. Všetky náklady súvisiace s vyhotovením nájomnej zmluvy vrátane príloh, bude hradiť prenajímateľ.

4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe ich slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

6. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Opoji, dňa 15.11.2016

PRENAJÍMATEĽ	NÁJOMCA
.....	.....
Obec Opoj zastúpená: Mgr. Peter Bartovič, starosta	Pavol Pinček a manželka Alena Pinčeková, bytom Opoj 252