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 : Radoslav Líška, r.č. [redacted]
bytom : Opoj č. 104
a manželka
Ivana Líšková, rod. Galgóciová, r.č. [redacted]
bytom Opoj č. 104

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 B1, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 259, celková plocha bytu 57,05 m2, zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :
   - kuchyňa 12,10 m2
   - predsieň 3,15 m2
   - obývacia izba 18,80 m2
   - kúpeľňa 4,30 m2
   - spálňa 12,30 m2
   - chodba 4,70 m2
   - WC 1,70 m^2

spolu 57,05 m2

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia :
   - plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom
   - kuchynská linka s kombinovaným sporákom a digestorom
   - 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 1.6.2012 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch /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. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom 1.6.2017.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 3 roky. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise /§ 711 OZ/.
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, 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 :
   Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

a/ Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
b/ Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
c/ Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
d/ Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
e/ Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
f/ 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.
g/ 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.
- Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
- Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
- Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
h/ Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
i/ 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 vypratáním bytu na náklady nájomcu.

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

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 123,- EUR mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Táto čiastka pozostáva z nájomného 100,- € a poistky 3,- €. Nájomca je ďalej povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 20,- € mesačne.

2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza vždy 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 hradí obec z Fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu. Zálohu na vodné a stočné v dohodnutej výške nájomca uhrádza mesačne spolu s nájomným. Po obdržaní vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci rok od TAVOS-u a.s. Piešťany je vykonané zúčtovanie 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 prvej nájomnej zmluvy v zmysle Smernice MV a RR SR č. 8/2002 nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 2.987,- €. V prípade ukončenia nájmu v zmysle čl. VII, bod 1. a 2. tejto zmluvy prenajímateľ do 30 dní od skončenia nájmu vráti alikvotnú časť finančnej záruky bývalému nájomcovi po odpočítaní neuhradených nedoplatkov na nájomnom alebo úhrad za prípadné poškodenie bytu.

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

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

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

3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. VII.
Skončenie nájmu, bytová náhrada

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 5 ods. 1 VZN obce predĺžená.

2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 7 ods. 2 VZN obce.

Čl. VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť 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. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

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

V Opoji, dňa 9.5.2017

.....	.....
Obec Opoj	Líška Radislav a manž. Ivana
919 32 Opoj	bytom Opoj č. 259
zastúpená: Mgr. Peter Bartovič	
starosta obce	
PRENAJÍMATEĽ	NÁJOMCA