



ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

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

a

Nájomca : Matej Janík, nar. [redacted]
bytom : Opoj č. [redacted]
Barbora Benciová,
bytom: Križovany [redacted]
/ ďalej len „nájomca“ /

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 trojizbový byt C7, nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 253, celková plocha bytu 79,90 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, parc.č.292/26 v katastrálnom území Opoj, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z :
 1. Kuchyňa 7,05 m²
 2. Predsieň 3,20 m²
 3. Obývacia izba 17,40 m²
 4. Kúpeľňa 5,05 m²
 5. Schodisko 5,65 m²
 6. Chodba 9,75 m²
 7. Spálňa 17,20 m²
 8. Izba 14,60 m²Podlahová plocha spolu 79,90 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
 - rozvody TV

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným 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 pridelovania 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 v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
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 od 01.02.2019 do 31.01.2021.**
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. Prenajíateľ sa zaväzuje :

- a) odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu.
- 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 prenajíateľa,
 - f) prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa,
 - g) umožniť vstup prenajíateľa 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 prenajíateľa,
 - h) rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce,
 - i) najmä sa zaväzuje, že:
 - ❖ neprihlási inú osobu ako seba, svojho partnera /u nezosobášených párov/ 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 prenajíateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - ❖ nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 - j) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich riadne vykonanie,
 - k) 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 dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajíateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia o vypratání 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 **140,00 EUR** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Táto čiastka pozostáva z **nájomného 113,00 EUR a poistky 3,00 EUR**. Nájomca je ďalej povinný platiť **príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 24,00 EUR** 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 obec hradí z Fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu a zálohu za 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. Na základe dohody v zmysle Smernice MVaRRSR č. 8/2002 nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 840,00 EUR (slovom osemstoštyridsať 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, prináleží prenajímateľovi zmluvná pokuta vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania a úrok z omeškania 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 väd 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 bytu sa ukončí:
 - ❖ uplynutím doby nájmu bez práva nájomcu na poskytnutie bytovej náhrady,
 - ❖ výpoveďou podľa ustanovenia § 711 Občianskeho zákonníka,
 - ❖ odstúpením od zmluvy v zmysle Čl. IV bod. 3 tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ opakovane uzatvorí nájom s nájomcom v prípade neporušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy a dodržania všetkých ustanovení VZN.
2. Opakované uzatvorenie zmluvy s nájomcom je podmienené aj splnením podmienok stanovených zákonom č. 443/2002 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 , poisťným a fondom opráv , ale aj samostatné platby podľa Čl. V ods. 3 a ods. 4.
- 4.

Čl. IX.

Spoločné a 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. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. 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 nápadnenevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Opoji, dňa 25.01. 2019



Mgr. Peter Bartovič
starosta obce

PRENAJÍMATEĽ





Matej Janík



Barbora Benciová

NÁJOMCA