

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 : Zatl'ko Ľubomír, nar [REDACTED]

bytom : [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 A3, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 257, celková plocha bytu 75,35 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, parc.č.1/4 a 4/4 v katastrálnom území Opoj, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :

- kuchyňa	12,10 m ²
- predsieň	3,90 m ²
- obývacia izba	18,80 m ²
- kúpeľňa	4,30 m ²
- kotolňa	1,70 m ²
- chodba	6,85 m ²
- spálňa	12,30 m ²
- izba	13,70 m ²
- WC	1,70 m ²

podlahová plocha spolu : 75,35 m²

- loggia	6,15 m ²
- balkón	0,70 m ²

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. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to počas doby splácania úveru.
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.
5. 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) 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 zariadeniadamu 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 bežnouúdržbou 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 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 vodomera a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
- h) 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 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.
- i) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich riadne vykonanie.
- j) 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 prenajímateľovi, 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 **137,00 EUR** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán. Táto čiastka pozostáva z **nájomného 117,44 EUR a poistky 3,31 EUR**. Nájomca je ďalej povinný platiť **príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 16,25 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.
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 a stočného nájomca uhrádza prenajímateľovi ročne, po obdržaní vyúčtovacej faktúry za skutočnú spotrebu. Tieto platby budú splatné pri najbližšej splátke nájomného na nasledujúci mesiac.
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 nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku, ktorá bude použitá na **spolufinancovanie výstavby a zabezpečenie splácania úveru vo výške 20.801,- EUR**, slovom dvadsaťtisícosemsto jedineur.

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 končí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou.
2. V prípade ukončenia nájmu skôr, nájomca zabezpečí iného nájomcu so súhlasom obecného zastupiteľstva a prenajímateľ mu potom v dvoch splátkach splatí vklad a to 50% do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu a uvoľnenia bytu a jeho odovzdania a ďalších 50 % po obdržaní finančného vkladu od budúceho nájomcu.
3. V prípade neplnenia dohodnutých podmienok nájmu dá prenajímateľ nájomcovi výpoveď bez nároku na poskytnutie náhradného bytu. Výpovedná lehota je 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. VIII.

Vypratanie bytových priestorov

1. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájmu ak nájomca v termíne takako je dohodnutý v článku VII. tejto zmluvy neodovzdal bytové priestory prenajímateľovi v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratania bytových priestorov na náklady nájomcu.

2. Titulom pre výkon rozhodnutia bude táto nájomná zmluva a nájomcovia súhlasiť s vykonateľnosťou nájomnej zmluvy, t.j. vypratáním prenajatého bytu bez nároku na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady na náklady nájomcu na miesto **Vlčkovce**, kde má zabezpečené náhradné ubytovanie.

Čl. IX.

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

.....
Mgr. Peter Bartovič
starosta obce

.....
Zaťko Ľubomír

PRENAJÍMATEĽ

NÁJOMCA

**Zmluva o uzatvorení budúcej „Kúpnej zmluvy“ k bytu v obytnom dome č. súp. 257
v obci OPOJ, k.ú. Opoj, na pozemkoch p.č. 1/4 a 4/4**

I. Zmluvné strany :

- 1.1 Budúci predávajúci :** Obec Opoj,
sídlo : Obecný úrad, 919 32 Opoj
IČO : 00682217
v zastúpení starostom obce Mgr. Petrom Bartovičom
a
- 1.2 Budúci kupujúci:** Ľubomír Zaťko
narodený : [REDACTED]
rodné číslo : [REDACTED]
trvale bytom : [REDACTED]

II. Predmet zmluvy

2.1 Špecifikácia predmetu zmluvy :

- 2.1.1. Obec Opoj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v katastrálnom území obce Opoj, parc. č. 1/4 a 4/4, obytného domu s 8 bytovými jednotkami, súp. č. 257, zapísaného na LV č. 500, Správa katastra Trnava.
- 2.1.2. Predmetom zmluvy je budúci prevod nižšie menovaného bytu a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu do výlučného vlastníctva budúceho kupujúceho:
- a) izbový byt v bloku A č. 3 na 1. poschodí o výmere 75,35 m², ktorý pozostáva:
- | | |
|---|----------------------|
| - 3 obytné miestnosti o výmere podlahových plôch 18,80 m ² , 12,30 m ² , 13,70 m ² , | |
| - kuchyňa o výmere podlahovej plochy | 12,10 m ² |
| - predsieň o výmere podlahovej plochy | 3,90 m ² |
| - chodba o výmere podlahovej plochy | 6,85 m ² |
| - kúpeľňa o výmere podlahovej plochy | 4,30 m ² |
| - kotolňa o výmere podlahovej plochy | 1,70 m ² |
| - WC o výmere podlahovej plochy | 1,70 m ² |
| - pivnica na prízemí | |
- Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie.
- b) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meraniami podľa PD.
- 2.1.3 S vlastníctvom bytu je spojené aj spoločné spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu :
- a) spoločnými časťami domu sú :
- základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie,

b) spoločnými zariadeniami domu sú :

- kočíkareň, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúži výlučne tomuto domu,

2.1.4. Budúci predávajúci s predajom bytu prevedie na budúceho kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel 1 /8 -ina na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

III. Lehota a postup pri uzavieraní zmluvy.

3.1

3.1.1a) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že budúci kupujúci ako nájomca má za podmienky riadneho a včasného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z „Nájomnej zmluvy“ uzatvorenej dňa 21.06.2016 a po uplynutí doby nájmu, dohodnutej podľa Zmluvy o budúcej zmluve podpísanej medzi zmluvnými stranami dňa 21.06.2016 právo na uzatvorenie „Kúpnej zmluvy“, na základe ktorej nadobudne do vlastníctva byt špecifikovaný a popísaný v bode 2.1.2 tejto zmluvy vrátane príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu. Zmluvné strany sa môžu dohodnúť aj na skoršom prevode vlastníctva, ak tomu nebudú brániť zákonné podmienky alebo podmienky vyplývajúce z právnych vzťahov budúceho predávajúceho.

b) Obec Opoj uzatvorí s dovtedajším nájomcom (budúci kupujúcim) kúpnu zmluvu na prevod vlastníctva bytu uvedeného a popísaného vyššie za podmienky, že ku dňu podpisu riadnej kúpnej zmluvy, bude mať doterajší nájomca (budúci kupujúci) vysporiadané všetky záväzky voči obci Opoj (ako budúcemu predávajúcemu) vyplývajúce z nájomnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená pri odovzdávaní predmetného bytu do užívania.

3.1.2 Pre prevod vlastníctva bytu dohodli zmluvné strany kúpnu cenu pozostávajúcu z :

a) vkladu nájomcu vo výške : 20.801,- EUR .

Cena bytu musí byť budúci kupujúci preukázateľne uhradená ku dňu podpisu riadnej kúpnej zmluvy. Za preukázané uhradenie sa považuje doklad o výške vkladu , totožného s výškou vkladu uvedeného v bode 3.1.2 – a tohto článku. Budúci kupujúci uhradí všetky správne poplatky spojené s prevodom bytu do osobného vlastníctva.

3.1.3

3.1.3.1. Súčasťou dohody zmluvných strán je aj záväzok budúceho predávajúceho a právo budúceho kupujúceho na vrátenie vkladu budúceho kupujúceho v prípade ak nájomný vzťah skončí skôr ako je dohodnuté podľa nájomnej zmluvy. Budúci predávajúci vráti budúcemu kupujúcemu v prípade ukončenia nájmu sumu vo výške zodpovedajúcej vkladu nájomcu uvedeného v bode 3.1.2. – a Zmluvy o budúcej ... , resp. jeho zostatku po odpočítaní neuhradených pohľadávok budúceho predávajúceho voči budúcemu kupujúcemu vyplývajúcich z nájmu bytu.

Vklad, resp. jeho alikvotná čiastka je v tomto prípade splatný v dvoch splátkach a to:

- 50% do tridsiatich dní odo dňa ukončenia nájmu a odo dňa uvoľnenia bytu a jeho odovzdania budúcemu predávajúcemu,
- 50% do jedného roka odo dňa ukončenia nájmu a odo dňa uvoľnenia bytu a jeho odovzdania budúcemu predávajúcemu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak

Vklad, resp. jeho alikvotnú čiastku, budúci predávajúci vráti budúcemu kupujúcemu v prípade ukončenia nájmu skôr, ak budúci kupujúci zabezpečí iného nájomcu (so súhlasom Obecného zastupiteľstva) a tento splatí vklad nájomcu budúcemu predávajúcemu.

3.1.4V prípade ak budúci kupujúci neuplatní svoje predkupné právo k bytu, a to ani po uplynutí jedného roka po uplynutí doby nájmu dohodnutej podľa nájomnej zmluvy**má budúci kupujúci právo:**

- na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorej podmienky môžu byť upravené odlišne od tých, aké sa dohodli podľa nájomnej zmluvy
- k 1.1. nasledujúceho kalendárneho roka na zníženie nájomného o čiastku zodpovedajúcu konštantnej čiastke a

povinnosť:

- vypratať byt, ak budúci kupujúci neuzatvorí novú nájomnú zmluvu s budúcim predávajúcim

3.2

3.2.1Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

3.2.2 Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy je možné previesť na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom druhej zmluvnej strany.

3.2.3Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadné pohľadávky zmluvných strán, ktoré môžu vyplynúť z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto zmluvy nie je možné postúpiť tretím osobám, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany.

IV.

Všeobecné ustanovenia.

4.1. Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch pre účel prevodu vlastníctva bude stanovený na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí budúci predávajúci najneskôr do doby skončenia platnosti nájomnej zmluvy.

4.2

- a) Budúci kupujúci, ktorý si uplatní svoje predkupné právo, požiada budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne minimálne v lehote šesť mesiacov pred ukončením nájomného vzťahu. Na výslovnú písomnú žiadosť budúceho kupujúceho môže budúci predávajúci po dohode s budúcim kupujúcim uzatvoriť kúpnu zmluvu a previesť vlastníctvo k bytu aj na osoby trvalo žijúce s budúcim kupujúcim v byte alebo na tretie osoby, ak tomu nebudú brániť zákonné dôvody alebo dôvody, ktoré vzniknú na strane budúceho predávajúceho.
- b) Budúci kupujúci, ktorý si neuplatní svoje predkupné právo a nepožiada budúceho predávajúceho o uzatvorenie kúpnej zmluvy písomne, resp. novej nájomnej zmluvy sa zaväzuje a je povinný spolu s osobami ktoré s ním budú

byť užívať na písomnú výzvu budúceho predávajúceho a v lehote stanovenej budúcim predávajúcim byť uvoľniť a vypratať.

V.

Záverečné ustanovenia.

- 5.1 Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že zmluvu si pred jej podpisom prečítali, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
- 5.2 Na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpísali.
- 5.3 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom exemplári.

VI.

- 6.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6.2 Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmierom a vzájomným osobným rokovaním.
- 6.3 Táto Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu určitú do splatenia úveru ŠFRB obcou. .

V Opoji, dňa

budúci predávajúci

budúci kupujúci

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Nájomca :

Ľubomír Zaťko, r.č. [REDACTED]

Prenajímateľ :

Obec OPOJ

919 32 Opoj

IČO : 00682217

zastúpená : Mgr. Peter Bartovič, starosta obce

Predmet nájmu :

trojizbový byt A3, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 257, celková plocha bytu 75,35 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave.

Plocha bytu	Výmera v m ²
kuchyňa	12,10
obývacia izba	18,80
spálňa	12,30
kúpeľňa	4,30
predsieň	3,90
chodba	6,85
kotolňa	1,70
izba	13,70
WC	1,70
Spolu	75,35

Vybavenie bytu	
kuchynská linka s drezom	1 ks
kuchynský sporák kombinovaný	1 ks
plynový kotol Protherm 24 KOZ Turbo	1 ks
vaňa	1 ks
umývadlo	1 ks
WC	1 ks
batérie vodovodné	4 ks
vývod na práčku	1 ks
izbový termostat	1 ks
domáci telefón	1 ks
vchodové dvere	1 ks
vnútorné dvere	4 ks
okno plastové	5 ks

balkónové dvere	2 ks
ventilátor na odsávanie /kúpeľňa 1 WC/	1 ks
telefónna prípojka	áno
rozvody TV	áno
radiátor	3 ks
radiátor „rebrík“	1 ks
strešné okno	-
kuchynský odsávač pár	1 ks

Merače energií	
plynomer	áno
vodomer studenej vody	áno

Spoločné zariadenia domu
bleskozvod, vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová domová prípojka, požiarne hydranty s hadicou, prístupová komunikácia, parkovisko

Spoločné časti domu
Základy, strecha, vchod, chodby, schodisko, kočíkárň, obvodové múry, priečelie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie

Mesačné poplatky za užívanie bytu	EUR
mesačné nájomné	117,44
príspevok do Fondu prev., údržby a opráv	16,25
poistka	3,31
Spolu	137,00

V Opoji dňa

.....
obec Opoj
Mgr. Peter Bartovič
starosta obce

PRENAJÍMATEĽ

.....
Ľubomír Zaťko

NÁJOMCA