

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 prenájomca/

Nájomca : Anna Kučerová, [REDACTED]

bytom : Šúrovce, Nová ulica 70

a

Marek Kučera, [REDACTED]

bytom : Šúrovce, Nová ulica 70

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 A7, nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 257, celková plocha bytu 79,90 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, parc.č.1/4 a 4/4 v katastrálnom území Opoj, ktorého výlučným vlastníkom je prenájomca.

2. Predmetný byt pozostáva z :

- kuchyňa	7,05 m ²
- predsieň	3,20 m ²
- obývacia izba	20,25 m ²
- kúpeľňa	5,05 m ²
- chodba	9,75 m ²
- spálňa	17,20 m ²
- izba	17,40 m ²

spolu	79,90 m ²
-------	----------------------

- loggia	6,15 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 16.05.2018.
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 zariadenia domu riadne užívať.
- b) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájomom 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 prechádzajúcim 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) 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 mu 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 dňa nasledujúceho 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,- 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 vykoná prenajímateľ z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv. Vyúčtovanie vodného a stočného vykoná prenajímateľ po obdržaní vyúčtovacej faktúry za skutočnú spotrebu.

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 si nájomca finančne vysporiada s predchádzajúcim nájomcom finančnú čiastku, ktorá bola použitá na spolufinancovanie výstavby a zabezpečenie splácania úveru vo výške 24 036,- EUR, slovom dvadsaťštyritisíctridsaťšesť eur.

Čl. VI.

Odobzдание 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. . Súhlas na zmenu nájomcu v byte uvedeného v čl. II dalo Obecné zastupiteľstvo v Opoj na svojom zasadnutí dňa 24.4.2018 uznesením číslo 21/2018.
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 tak ako je dohodnutý v článku VII. tejto zmluvy neodovzdal bytové priestory prenajímateľovi v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytových priestorov na náklady nájomcu.
2. Titulom pre výkon rozhodnutia bude táto nájomná zmluva a nájomcovia súhlasia s vykonateľnosťou nájomnej zmluvy, t.j. vypratáním prenajatého bytu bez nároku na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.

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 troch rovnopisoch. Každý účastník 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 09.05.2018

.....
Mgr. Peter Bartovič
starosta obce

PRENÁJÍMATEĽ

.....
Anna Kučerová

.....
Marek Kučera

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, PSČ : 919 32
v zastúpení starostom obce Mgr. Petrom Bartovičom
IČO: 682 217

a

1.2 Budúci kupujúci:

Anna Kučerová
narodená : 05.04.1970 rodné číslo : XXXXXXXXXX
trvale bytom: Šúrovce, Nová ulica 70

a

Marek Kučera
narodený : 15.02.1997 rodné číslo : XXXXXXXXXX
trvale bytom : Šúrovce, Nová ulica 70

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) 3 izbový byt v bloku A č. 7 na 2. poschodí o výmere 38,35 m² a v podkroví o výmere 47,20 m², celkovo 79,90 m², ktorý pozostáva:
- 3 obytné miestnosti o výmere podlahových plôch 20,25 m², 17,20 m², 17,40 m²
 - kuchyňa o výmere podlahovej plochy 7,05 m²
 - predsieň o výmere podlahovej plochy 3,20 m²
 - chodba o výmere podlahovej plochy 9,75 m²
 - schodisko o výmere podlahovej plochy 5,65 m²
 - kúpeľňa o výmere podlahovej plochy 5,05 m²
 - 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, vchody, 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 slúžia 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

3.1.1

- a) 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 07.05.2018 a po uplynutí doby nájmu, dohodnutej podľa Zmluvy o budúcej zmluve.... podpísanej medzi zmluvnými stranami dňa 07.05.2018 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 vkladu nájomcu vo výške : 24 036,- EUR.

Cena bytu musí byť budúcim kupujúcim 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% ihneď po obdržaní finančného vkladu budúcim nájomcom.

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).

3.1.4

V 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 nájomného má budúci predávajúci právo:
- na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, ktorej podmienky môžu byť upravené odlišne od tých, aké sa dohodli podľa nájomnej zmluvy
- vypratať byt, ak budúci kupujúci neuzatvorí novú nájomnú zmluvu s budúcim predávajúcim

3.2

3.2.1

Práva 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.

3.2.3

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

IV.

Všeobecné ustanovenia.

4.1.1

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.

4.1.2

- 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

5.1.1

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.

5.1.2

Na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu podpísali.

5.1.3

Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých každý účastník zmluvných strán obdrží po jednom exemplári.

5.1.4

Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5.1.5

Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, ktoré vzniknú alebo vyplynú z právnych vzťahov založených touto zmluvou riešiť prednostne zmierom a vzájomným osobným rokovaním.

5.1.6

Táto Zmluva o budúcej zmluve sa uzatvára na dobu určitú do splatenia úveru ŠFRB obcou.

V Opoji, dňa 09.05.2018

budúci predávajúci

budúci kupujúci