

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 : Alojz Matúš, starosta obce

/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca : Jozef Kajdači, r.č. [REDACTED]

bytom : Opoj č. 181

a manželka

Michaela Kajdačiová, rod. Škultétyová, r.č. [REDACTED]

bytom Opoj č. 181

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 C4, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu v Opoji, súpisné číslo 259, celková plocha bytu 78,45 m², zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z :

- | | |
|-----------------|----------------------|
| • kuchyňa | 12,10 m ² |
| • predsieň | 6,20 m ² |
| • obývacia izba | 16,00 m ² |
| • kúpeľňa | 4,40 m ² |
| • chodba | 4,80 m ² |
| • spálňa | 12,10 m ² |
| • izba | 21,15 m ² |
| • WC | 1,70 m ² |

spolu	78,45 m ²
-------	----------------------

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia :

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom
- kuchynská linka s kombinovaným sporákom
- domový telefón
- spoločná televízna anténa

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 1.6.2012 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. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
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 a to na dobu určitú 3 roky od podpísania zmluvy. 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 vyprataním bytu na náklady nájomcu.
- Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Notárska zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok V.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 156,- EUR mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
Táto čiastka pozostáva: splácanie úveru 136,- €, poisťka 3,- € a príspevok do fondu prevádzky, opráv a údržby 17,- €.
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 záloha na stočné vo výške 2,50 € na osobu nájomca uhrádza prenajímateľovi mesačne a po obdržaní vyúčtovacej faktúry za predchádzajúci rok od TAVOS-u, a.s. Piešťany je vykonané zúčtovanie stočného.

5. Úhradu za odvoz pevného komunálneho odpadu uhrádza nájomca obci ročne na základe platobného výmeru 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 pri uzatváraní nájomnej zmluvy v zmysle § 3, bod 6 VZN č. 1/2012 nájomca uhradí prenajímateľovi finančnú záruku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. 936,- €. 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 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 sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 6 ods. 1 VZN obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 5 ods. 2, 3 a 4 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 štyroch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po dve vyhotovenia.
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

.....
Obec Opoj
919 32 Opoj
zastúpená: Alojz Matúš
starosta obce

.....
Jozef Kajdači a manž. Michaela, bytom Opoj 181

PRENAJÍMATEĽ

NÁJOMCA