Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka)
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: Obec Dolný Lopašov
zastúpená starostom RNDr. Jozefom Petušíkom
IČO: 00312452
/ďalej len prenajímateľ/

Nájomcovia: Karina Motúzová,
trvale bytom 92204 Dolný Lopašov č. 191
/ďalej len nájomcovia/

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu

ČLÁNOK I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy.

ČLÁNOK II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je jednoizbový byt č. 1 v sekcii A., nachádzajúci sa v 16-bytovom nájomnom dome súpisné číslo 387, postaveného na parcele č. 2712/11 v k.ú. Dolný Lopašov, ktorého vlastníkom je obec Dolný Lopašov.
2. Predmetný byt pozostáva z haly o ploche 14,95 m^2, kuchyne o ploche 12,6 m^2, kúpeľne a WC o ploche 4,3 m^2 a obývacej izby o ploche 17,8 m^2. Celková výmera bytu je 49,65 m^2.
3. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, digestorom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnuteľným zariadením.

ČLÁNOK III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom nájomcom. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom do nájmu preberá.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Dolný Lopašov č. 8/2007 o nakladaní s nájomnými bytmi /ďalej len nariadenie obce/. 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.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú - 3 roky od **1.7.2016 do 30.06.2019**. V súlade s čl. 4 nariadenia obce sa nájom po uplynutí dohodnutej doby, na základe dohody zmluvných strán, predlžuje vždy najviac o ďalšie 3 roky, s možnosťou opakovaného predĺženia podľa čl. III. ods.4. a čl.5 VZN č. 5 / 2006, ak obecné zastupiteľstvo obce nerozhodne inak.

5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom na účely bývania.
6. Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy /technický pasport bytu/.
7. Táto zmluva je neoddeliteľnou súčasťou notárskej zápisnice.

ČLÁNOK IV.
PRÁVA A POVINNOST ZMLUVNÝCH STRÁN

1. <u>Prenajímateľ sa zaväzuje:</u>

a/ Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie odovzdať do užívania nájomcovi a počas trvania nájomného vzťahu udržiavať byt v tomto stave na svoje náklady.

b/ Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. <u>Nájomca sa zaväzuje:</u>

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 užívaním 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 prevzali a s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

e/ Umožniť vstup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľom.

f/ Vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

g/ Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.

h/ Zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájomnom bytovom dome.

ch/ Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným výkon ich práv.

<u>3. Ďalšie povinnosti nájomcu:</u>

a/ Povinnosťou nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce.

b/ Neprihlásiť inú osobu ako seba a rodinných príslušníkov, žijúcich s nimi v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.

c/ Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv, vyplývajúcich z nájmu bytu, na iné osoby.

d/ Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.

e/ Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

f/ Na svoje náklady požiada o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nesplnia povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení

nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypraťaním bytu na náklady nájomcov na miesto, na ktoré budú vysťahovaní po skončení nájmu. Nájomca je povinný túto notársku zápisnicu predložiť najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania 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 **99,35 eur** mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,232€/m2 čo mesačne činí čiastku **11,52 eura**.
2. Nájomca zaplatil finančnú čiastku **596,10** eur pri podpise zmluve o nájme bytu, čo činí šesť mesačných splátok nájomného.
3. Nájomné spolu s príspevkom do fondu opráv je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred.
4. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, a poplatky za televízny a rozhlasový prijímač priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je nájomca povinný uhradiť zálohovo vo výške **4 eura/osoba** mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Zúčtovanie zálohových platieb za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcom vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
7. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý je splatný spolu s nájomným, je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
8. Zálohová platba za odber plynu **55 eura/mesačne** je splatná do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred. Vyúčtovanie zálohovej platby za dodávku plynu je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom plynu do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania
9. Vyúčtovanie dodávky vody je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do 7 dní od jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania. Pri vyúčtovaní za odber vody je nájomca povinný prenajímateľovi poskytnúť aktuálny odpočet stavu teplej a studenej vody, na základe ktorého prenajímateľ vykoná zúčtovanie.
10. Zároveň při vyúčtovaní vody bude prenajímateľ na základe zmluvy o vývoze splaškových vôd vyúčtovávať nájomcom 3,05 € stočné za každý odobratý m3 vody. Nájomca je povinný platbu uhradiť do 14 dní od zverejnenia výpočtu.

11. Spotrebu plynu za dodávku teplej vody bude prenajímateľ nájomcovi účtovať podľa vzorca :

0,3 GJ x počet spotrebovanej teplej vody (m^3) : 0,034 : 0,88 x cena plynu za m^3

ČLÁNOK 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 ihneď po predložení notárskej zápisnice podľa článku IV. bod f/.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa predloženia uvedenej notárskej zápisnice.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.
ZÁNIK NÁJMU BYTU

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zanikne aj na základe písomnej dohody medzi zmluvnými stranami alebo písomnou výpoveďou.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca môže dať výpoveď bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu:

   a/ ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

   c/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

   d/ ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

ČLÁNOK 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 troch rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis, nájomca po jednom rovnopis a jeden rovnopis bude použitý pre notársku zápisnicu.

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

Za prenajímateľa:

.....
RNDr. Jozef Petušík
starosta obce

Za nájomcu:

.....
Karina Motúzová

V Dolnom Lopašove dňa 29.06.2016

Príloha č. 1

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

Byt č. 1 – sekcia A.

PLOCHY BYTU	VÝMERA		DRUH PODLAHY
	množ.	**jed.**	
Hala	**14,95**	m^2	Plávajúca podlaha
Kuchyňa	**12,60**	m^2	Plávajúca podlaha
Obývačka	**17,80**	m^2	Plávajúca podlaha
Kúpeľňa + WC	**4,30**	m^2	Dlažba
Plocha spolu	**49,65**	m^2	

VYBAVENIE	Množstvo	Jednotka
Kuchynská linka s antikor. drezom s odkvap. plochou	2,90	bm
Kuchynský sporák kombinovaný EUROTECH	1	ks
Digestor ADRO	1	ks
Sprchový kút rohový	1	ks
Sprchovacia batéria	1	ks
Umývadlo	1	ks
WC kombi	1	ks
Batérie stojankové pákové drez + umývadlo	2 + 1	ks
Batérie zo steny	-	ks
Vývod na práčku + odtok	1	ks
Elektronický vrátnik vchodových dverí	1	ks
Zásuvka – prívod na telefón vonkajšej linky	1	ks
Vchodové dvere protipožiarne do bytu	1	ks
Vnútorné dvere drevené typové biele	3	ks
Okno plastové	2	ks
Ventilátor vo WC a kúpeľni	1	ks
Radiátor	4	ks
Balkón	-	ks
Balkónové dvere plastové	1	ks
Zásuvka elektrická	12	ks

MERAČE ENERGIÍ V BYTOCH

Plynomer na chodbe	áno
Elektromer na chodbe, ističe v byte	áno
Vodomer studenej vody v byte	áno
Vodomer teplej vody v byte	áno

SPOLOČNÉ ČASTI BYTOV	Schodiskový priestor, chodby, sklady, prístupová komunikácia, hlavné vchodové dvere, ks radiátorov na chodbách
SPOLOČNÉ ZARIADENIA	Kotolňa, hlavný plynomer, hlavný vodomer, hlavný elektromer

Príloha č.2

Evidenčný list k bytu č. 1/A

Nájomca:

1. Karina Motúzová

Čestne prehlasujem, že v byte s mnou bude bývať tieto osoby:

Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	**Dátum narodenia**	**Príbuzenský pomer**
Patrik Pásztor		priateľ

V Dolnom Lopašove, dňa 29.06.2016 .....
Karina Motúzová