ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“)

Zmluvné strany:

OBEC Zeleneč
Zastúpená: JUDr. Ivan Ranuša, starosta obce
Sídlo: Školská 224/5, 919 21 Zeleneč
IČO: 313 211
DIČ: 202 11 75 772
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:

*ďalej len***: *„Prenajímateľ“***

a

Meno a priezvisko: Juraj Vajo
Narodený: 8.2.1964
Trvale bytom: J. Slottu 6470/26, 917 00 Trnava

*ďalej len***: *„Nájomca“***

*ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“*

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

ČLÁNOK I.
PREDMET ZMLUVY

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

ČLÁNOK II.
PREDMET NÁJMU

2.1. Predmetom nájmu je:

a) jednoizbový byt č. 8, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží (2. poschodie) v bytovom dome súp.č. 782, postavenom na parcele registra „C“ č. 2190/287 na Nezábudkovej ulici, vchod č. 10, nachádzajúci sa v katastrálnom území Zeleneč vedený na liste vlastníctva č. 2247 Správy katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je Prenajímateľ v podiele 1/1 k celku o výmere 35,64 m^2, ktorý pozostáva z :
   - predsiene o výmere podlahovej plochy 6,61 m^2
   - kúpeľne o výmere podlahovej plochy 4,34 m^2
   - obývacej izby s kuchyňou o výmere podlahovej plochy 24,69 m^2

   Balkón o výmere podlahovej plochy 3,41 m^2 sa nezarátava do výmery podlahovej plochy bytu.

   Súčasťou bytu je aj jeho vnútorné vybavenie tak, ako je uvedené v „Technickom passporte bytu“, ktorý je súčasťou „Protokol o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu“, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu o veľkosti 3564/97740.

c) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meraniami.

(nehnuteľnosť uvedená v tomto bode 2.1. vrátane predmetného spoluvlastníckeho podielu, sa bude v ďalšom texte označovať tiež ako „Byt“).

ČLÁNOK III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

3.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu Byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho vybavením. Nájomca Byt spolu s jeho vybavením do nájmu preberá na základe Protokolu o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu podpísaného oboma zmluvnými stranami.

3.2. Nájomný vzťah vzniká dňom 01.06.2011. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s tým, že nájom končí dňom 30.04.2040.

3.3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

3.4. Nájomca potvrdzuje, že sa so stavom prenajatého Bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy, potvrdzuje, že jeho stav zodpovedá stavu uvedenom v Protokole o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu.

ČLÁNOK IV.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

4.1. **PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE:**

4.1.1 Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu.

4.2. **NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE:**

4.2.1 Užívať Byt spolu s jeho vybavením iba na účely bývania.
4.2.2. Neprenechať Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4.2.3. Byt spolu s jeho vybavením riadne užívať a udržiavať na vlastné náklady.
4.2.4. Riadne a včas platiť nájomné a platby za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
4.2.5. Vykonávať drobné opravy Bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou Bytu.
4.2.6. Po skončení nájmu (v prípade, ak nepožiada o prevedenie bytu do osobného vlastníctva podľa osobitnej zmluvy) Byt vrátiť spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie Bytu.
4.2.7. Umožniť vstup Prenajímateľa do Bytu za účelom kontroly Bytu, vykonania opráv a údržby Bytu na základe predchádzajúcej žiadosti alebo oznámenia Prenajímateľa.
4.2.8. Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať Prenajímateľ, vrátane poistných udalostí bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie Prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas Nájomcu, ktorý ho

môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však Prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je Nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

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

4.3. **ĎALŠIE POVINNOSTI NÁJOMCU:**

4.3.1 Povinnosťou Nájomcu je rešpektovať všetky povinnosti dané všeobecne záväznými nariadeniami obce, ako aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

4.3.2. Nájomca neprihlási na trvalý pobyt v prenajatom Byte inú osobu ako seba a svojich rodinných príslušníkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti.

4.3.3. Nájomca prenajatý Byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby.

4.3.4. Nájomca nesmie narúšať vonkajší vzhľad bytového domu ako aj zasahovať do nosných konštrukcií Bytu a to ani na svoje náklady. Drobné stavebné úpravy sú povolené len na základe písomnej žiadosti Nájomcu a písomnej odpovede Prenajímateľa.

4.3.5. V prípade, ak Nájomca nepožiada Prenajímateľa o odkúpenie Bytu, Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho Prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.

4.3.6. Nájomca na svoje náklady odstráni všetky škody, za ktoré zodpovedá a ktoré vznikli na prenajatom Byte, v lehote do 14 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

ČLÁNOK V.
FINANČNÁ ZÁBEZPEKA, NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

5.1. Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy zložiť do rúk Prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške celkového trojmesačného nájomného. Finančnú zábezpeku je Prenajímateľ oprávnený použiť na účely úhrady nedoplatkov nájomného a ostatných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a za účelom odstránenie škôd, ktoré vznikli na prenajatom Byte a za ktoré zodpovedá Nájomca. Po ukončení nájmu, do 30 dní prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi v plnej výške v prípade ak:

- podľa osobitnej zmluvy nedôjde k prevodu vlastníctva bytu zo strany Prenajímateľa na Nájomcu,
- Nájomca má uhradené nájomné a všetky ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu za celú dobu nájmu,
- Byt odovzdá spolu s jeho vybavením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie Bytu,
- Nájomca na svoje náklady odstráni všetky škody, za ktoré zodpovedá a ktoré vznikli na prenajatom Byte.

5.2. Nájomca je povinný uhrádzať za užívanie bytu nájomné vo výške **89,50 eur** (slovom: osemdesiatdeväť eur a päťdesiat centov) mesačne na číslo účtu Prenajímateľa **.....,** vedeného v Dexia banke.

5.3. Nájomca je povinný uhrádzať úhradu do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **4,50 eura** (slovom: štyri eurá a päťdesiat centov) mesačne na číslo účtu Prenajímateľa

..... vedeného v Dexia banke**.** Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, je Prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

5.4. Nájomca je povinný uhrádzať úhradu za správu bytového domu vo výške **2 eurá** (slovom: dve eurá) mesačne na číslo účtu Prenajímateľa **.....** vedený vo VÚB banke.

5.5. Nájomca je povinný uhrádzať úhradu za poistenie bytového domu **1,43 eura** (slovom: jedno euro a štyridsaťtri centov) mesačne na číslo účtu Prenajímateľa **.....** vedený v Dexia banke.

5.6. Nájomné podľa odseku 5.2. a všetky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu podľa odsekov 5.3., 5.4. a 5.5. sú splatné do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

5.7. Nájomca je povinný uhrádzať úhradu za vodné a stočné spolu vo výške **10 eur** (slovom: desať eur) mesačne zálohovo na číslo účtu Prenajímateľa **.....** vedeného vo VÚB banke do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Prenajímateľ vyúčtuje vodné a stočné za kalendárny rok do 30 dní roka nasledujúceho. Výška vodného a stočného môže byť upravená a to k 1. januáru príslušného roka.

5.8. Nájomca je povinný uhrádzať úhradu za odvoz komunálneho odpadu 1x ročne a to vo výške a v dobe splatnosti stanovenej príslušným všeobecne záväzným nariadením obce na číslo účtu Prenajímateľa **.....** vedeného vo VÚB banke alebo v hotovosti do pokladne obce.

5.9. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom - dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie - dodávku.

ČLÁNOK VI.
ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a vnútorným vybavením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto zmluvy a jej príloh zmluvnými stranami.

6.2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho vybavením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

6.3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí Nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.
ZÁNIK NÁJMU BYTU

7.1. Nájom Bytu sa ukončí uplynutím doby nájmu t.j. 30.04.2040.

7.2. Nájom Bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou zmluvných strán.

7.3. Nájom Bytu zaniká aj na základe písomnej výpovede Prenajímateľa. 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.

7.4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom Bytu, najmä ak:

a) 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 podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa;

b) Nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, napriek predchádzajúcej písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;

c) Nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak Nájomca v deň nasledujúci po dni skončenia nájmu neodovzdá Byt Prenajímateľovi, súhlasí s vypratáním bytu na náklady Nájomcu. Titulom pre výkon tohto oprávnenia bude spísaná notárska zápisnica.

ČLÁNOK VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou Zmluvných strán.

8.2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi Zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.

8.3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

8.4. 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.

8.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť v zmysle § 47a zákona č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, v deň nasledujúci po zverejnení Zmluvy na webovom sídle obce. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť túto dohodu na webovom sídle obce v deň nasledujúci po podpise zmluvy Zmluvnými stranami.

8.6. V zmysle ustanovenia § 7 ods. 1 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov podpisom tejto zmluvy Nájomca súhlasí so zverejnením údajov v rozsahu uvedenom v záhlaví tejto zmluvy za účelom povinného zverejnenia zmluvy v zmysle § 5a zákona č. 211/20 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, s výnimkou rodného čísla, ktoré sa nezverejňuje.

Príloha:

1. Protokol o odovzdaní a prebratí predmetu nájmu (súčasťou ktorého je technický passport bytu)

V Zelenči, dňa 30.5.2011

.....
Obec Zeleneč
JUDr. Ivan Ranuša, starosta
Prenajímateľ
v. r.

V Zelenči, dňa 30.5.2011

.....
Juraj Vajo
Nájomca
v. r.

Príloha 1.

PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREBRATÍ PREDMETU NÁJMU

(ďalej len: „Protokol“)

Zmluvné strany:

OBEC Zeleneč
zastúpená starostom obce JUDr. Ivanom Ranušom
Sídlo : Školská 224/5, 919 21 Zeleneč
IČO: 313 211
DIČ: 202 11 75 772
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu:

*ďalej len: „**Prenajímateľ**“*

a

Meno a priezvisko: Juraj Vajo
Narodený: 8.2.1964
Trvale bytom: J. Slottu 6470/26, 917 00 Trnava

*ďalej len: „**Nájomca**“*

*ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“*

spísali dnešného dňa tento Protokol v súlade so Zmluvou o nájme bytu uzatvorenej dňa 30.5.2011.

ČLÁNOK I.
PREDMET NÁJMU

Prenajímateľ odovzdáva a Nájomca preberá na základe tohto Protokolu v zmysle Zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 30.5.2011 predmet nájmu, ktorým je:

a) jednoizbový byt č. 8, nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží (2. poschodie) v bytovom dome súp.č. 782, postavenom na parcele registra „C“ č. 2190/287 na Nezábudkovej ulici, vchod č. 10, nachádzajúci sa v katastrálnom území Zeleneč vedený na liste vlastníctva č. 2247 Správy katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je Prenajímateľ v podiele 1/1 k celku o výmere 35,64 m^2, ktorý pozostáva z :
   - predsiene o výmere podlahovej plochy 6,61 m^2
   - kúpeľne o výmere podlahovej plochy 4,34 m^2
   - obývacej izby s kuchyňou o výmere podlahovej plochy 24,69 m^2

   Balkón o výmere podlahovej plochy 3,41 m^2 sa nezarátava do výmery podlahovej plochy bytu.

b) spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu o veľkosti 3564/97740.

c) byt je pripojený na rozvod vody, kanalizáciu, verejný plynovod a elektrickú sieť so samostatnými meraniami.

(nehnuteľnosť uvedená v tomto článku vrátane predmetného spoluvlastníckeho podielu, sa bude v ďalšom texte označovať tiež ako „Byt“).

ČLÁNOK II.
TECHNICKÝ PASSPORT BYTU

Súčasť bytu tvorí jeho vnútorné vybavenie nasledovne:

VYBAVENIE BYTU	POČET
Vaňa	1
WC misa kombi	1
Umývadlo veľké, malé	1
Batérie vodovodné – stojankové pákové	2
Batérie vodovodné zo steny	1
Vývod na práčku	1
Domový telefón	1
Vchodové protipožiarne dvere	1
Vnútorné dvere drevené typové	2
Balkónové dvere dvojkrídlové plastové typové	1
Ventilátor na odsávanie vo WC, kúpeľni	1
Kovanie dverí vchodových bezpečnostných	1
Kovanie dverí vnútorných	2
Radiátor Korado	1
Radiátor – rebrík	1
Kuchynská linka s digestorom	1
Kombinovaný sporák – plyn + el. rúra	1

ZARIADENIA PRISLÚCHAJÚCE K BYTU	POČET
Plynový kotol Junkers 24 KW	1

ČLÁNOK III.
STAVY MERAČOV ENERGIÍ V DEŇ ODOVZDANIA A PREBRATIA BYTU

Plynomer číslo: 6760629 – 0B9 – 10 - I	698 m3
Elektromer číslo: 3729181	725 kwh

Vodomer studenej vody číslo: BA 226399 - 09	26,0 m3

ČLÁNOK IV.
VADY NA PREDMETE NÁJMU

Nájomca sa so stavom Predmetu nájmu osobne oboznámil a (nehodiace sa škrtnite):
- nezistil na ňom pri jeho preberaní od Prenajímateľa žiadne vady.

ČLÁNOK V.
KĽÚČE

Prenajímateľ spolu s Predmetom nájmu odovzdal Nájomcovi i kľúče od:
- vchodových dverí na bytovom dome 3 ks
- vchodových dverí na byte 3 ks
- schránky 2 ks

V Zelenči, dňa 30.5.2011

.....
Obec Zeleneč
JUDr. Ivan Ranuša, starosta
Prenajímateľ
v. r.

V Zelenči, dňa 30.5.2011

.....
Juraj Vajo
Nájomca
v. r.