

Zmluva o nájme bytu č. B-3

č.j.: 036-15-02-2

Prenajímateľ: Obec Dunajská Lužná
Jánošíkovská 466/7, 900 42 Dunajská Lužná
zastúpená: Štefan Jurčík, starosta obce
IČO: 00 400 009
bankové spojenie: VÚB Bratislava, a. s.
číslo účtu 1728275351/0200

a

Nájomca : meno a priezvisko: Ing. Anton Šramek, r. Šramek
rodné číslo:
trvale bytom: , 900 42 Dunajská Lužná

meno a priezvisko: Drahomíra Šrameková, r. Janásová
rodné číslo:
trvale bytom: , 900 42 Dunajská Lužná

Uzavreli podľa ust. § 685 a nasl. §§ Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu

Čl. I Predmet zmluvy

1. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, bytového domu s.č. 1527 postaveného na pozemku KN-C p.č. 73/10, zapísaného Správou katastra Senec na LV 740, katastrálne územie Nové Košariská, obec Dunajská Lužná, okres Senec.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. B-3 nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome, súpisné číslo: 1527 na ulici Pri Kniežacích mohylách v Dunajskej Lužnej. Predmetný byt pozostáva z:

- kuchyne s obývačkou	o výmere 25,150 m ² ,
- izby	o výmere 15,560 m ² ,
- izby	o výmere 14,819 m ² ,
- kúpeľne	o výmere 5,039 m ² ,
- WC	o výmere 5,144 m ² ,
- komory	o výmere 4,234 m ² ,
- chodby	o výmere 10,014 m ² ,
Spolu	o výmere 79,960 m ²
4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Obč. zákonníka). Spoločnými časťami domu sú najmä: schodište o výmere 12,416 m² a sušiareň

o výmere 4,382 m² na poschodí, plynová prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka elektriny, prípojka na televíziu, strecha a obvodový plášť budovy bytového domu.

5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a preberá ho do svojho užívania.
6. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687, ods. 1 Obč. zákonníka).
7. Vybavenie bytu je uvedené v protokole o odovzdaní bytu.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený, a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§ 685, ods. 1 Obč. zákonníka).
9. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. II

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v sume € 169,28. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia, plyn). Úhrady za plnenia s užívaním bytu (fond opráv, správa, poplatok za elektrickú energiu za spoločné priestory) sú 20,58 €/mesiac.
2. Alikvotnú časť nájomného za obdobie od 15.04.2015 do 30.04.2015, vo výške 84,64 € a časť za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 10,29 €, uhradí nájomca do 30.04.2015, na účet vedený vo VÚB Bratislava, a. s., číslo účtu 1728275351/0200.
3. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné vždy vopred do 15. dňa príslušného mesiaca na účet vedený vo VÚB Bratislava, a. s., číslo účtu 1728275351/0200.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti je v omeškaní a je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Nezaplatenie nájomného v dohodnutom termíne je dôvodom na okamžité zrušenie platnosti zmluvy.
5. Zvýšenie cien elektrickej energie, plynu, tepla, TUV a služieb oprávňuje prenajímateľa na zvýšenie dohodnutého nájomného.
6. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nedoplatok uhradí nájomca na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

Čl. III

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom nájmu od 15.04.2015 do 14.04.2018.
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu ak spĺňa predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, riadne a včas platil prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nemá voči prenajímateľovi žiadne nedoplatky.
3. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť

spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, sa zasiela na Obecný úrad Dunajská Lužná, Jánošíkovská 7, 900 42 Dunajská Lužná.

4. Nájom bytu skončí:
 - uplynutím doby na ktorú bol uzavretý a nájomca písomne nepožiadal o opakovaný nájom
 - písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo porušuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narúša pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - je potrebné z verejného záujmu s bytom alebo 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
 - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Ak bola daná 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. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov.
7. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zamedziť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
8. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.
9. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, musí ju uhradiť prenajímateľovi v plnej výške.

Čl. IV

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687, ods. 2 Obč. zákonníka) uhrádza nájomca. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla prenajímateľovi pri nesplnení tejto povinnosti.

2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 Obč. zákonníka).
3. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679, ods. 3, veta prvá Obč. zákonníka).
4. Nájomca dňom vzniku nájmu bytu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do tridsať dní od jej vzniku.
5. Nájomca a ostatné osoby bývajúce v prenajatom byte sú povinné dodržiavať domový poriadok vydaný prenajímateľom.
6. V súčinnosti s ostatnými nájomcami, resp. vlastníkmi bytov je nájomca povinný udržiavať spoločné nebytové priestory v primeranom hygienickom stave, t. j. umývanie chodieb a schodísk, kosenie trávy, odhŕňanie snehu v zimnom období a pod.
7. Nájomca sa zaväzuje zložiť na účet obce vedený vo VÚB Bratislava, a. s., číslo účtu 1728275351/0200 finančnú zábezpeku vo výške 1 659 € pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívania nájomného bytu. Finančná zábezpeka bude zúčtovaná po ukončení nájmu.
8. Nájomca sa zaväzuje neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.

Čl. V **Vykonávanie stavebných úprav**

1. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje vlastné náklady (§ 694 Obč. zákonníka).
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Čl. VI **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom začatia plynutia nájmu podľa Čl. III., ods. 1 tejto zmluvy a dňom jej zverejnenia na webovej www.dunajskaluzna.sk.

3. Zmeny a dodatky tejto zmluvy možno vykonať výhradne formou písomného, obojstranne odsúhlaseného a podpísaného dodatku.
4. Nesúhlas nájomcu so zmenou obsahu zmluvy podľa ust. ods. 3 oprávňuje prenajímateľa na okamžité zrušenie nájomnej zmluvy.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Zmluvné strany si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali a vyhlasujú, že túto uzatvárajú slobodne, vážne, neuzatvárajú ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, ani v omyle, sú spôsobilý na právne úkony a na znak súhlasu s touto zmluvou ju podpisujú.
7. Nájomca udeľuje súhlas prenajímateľovi na spracovanie jeho osobných údajov v súvislosti s uzavretím zmluvy o nájme.

V Dunajskej Lužnej, dňa 13.04.2015

Ing. Anton Šramek, Drahomíra Šrameková
nájomca

Štefan Jurčík, starosta obce
prenajímateľ



Prílohy: č. 1 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájmu
č. 2 Protokol o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť

Ing. Anton Šramek, narodený
Drahomira Šrameková, narodená

Protokol o odovzdaní a prevzatí nájomného bytu

Prítomní :

Za preberajúceho -

Ing. Anton Šramek, narodený - ...
Drahomíra Šrameková, narodená -
(nájomca)

Za odovzdávajúceho -

Edita Žúrková , referent hospodárskej správy
Ing. Zuzana Apfel, správa majetku
(prenajímateľ je Obec Dunajská Lužná)

Odovzdávajúci odovzdáva nájomný byt č.B-3, nachádzajúci sa v nájomnom dome Súpisné číslo 1527, zapísanom na LV č.740 v Dunajskej Lužnej na ulici Pri kniežacích mohylách č.1527/4, ktorý je trojizbový (podrobnosti sú uvedené v nájomnej zmluve) s 2 ks kľúčov od bytu , 2 ks kľúčov od vchodu do domu a .2 ks kľúčov od schránky.

Číslo elektromeru :	NO 7893357
Stav na elm.(kWh):	032666
Číslo plynomeru:	1429195-OB9-02-1
Stav na plynomere(m3)	2234,898
Číslo vodomeru :	03190117
Stav na vodomere(m3) :	1404

Celkový stav odovzdaného bytu:

Byt je v poriadku, primerane opotrebovaný.

Podlaha : pôvodne bol v 2 izbách koberec – jekor a na chodbe dlážka z PVC, teraz prerobená na plávajúcu podlahu.

Kuchyňa : 1 vchod do kuchyne je zamurovaný. Pôvodná kuchyňa prerobená, je tam iný obklad- nie pôvodný, kuchynská linka je vrátená pôvodná + plynový sporák s elektrickou rúrou. Prívod plynu k sporáku je prerobený, elektrické zásuvky k spotrebičom prerobené, prichystané el.káble k ďalším spotrebičom. Radiátory – pôvodné, neporušené. Na všetkých dverách nalepené tapetové pásy.

Žalúzie a sietky na okná boli inštalované dodatočne, ako aj klimatizácia, ktoré si predchádzajúci nájomník sám hradil, klimatizácia bude demontovaná pracovníkmi OcÚ. V špajzy ponechávajú regál a poličku na stene.

Steny bytu sú čisté, 1 krát hygienický biely náter.

Krivo osadený radiátor v kuchyni, zle osadené lišty na podlahe. Linky pôvodná, okná sa otvárajú, dvere v poriadku.

Spoje sadrokartónu a stien popraskané – sadá budova, zatekanie.

Kľúče – od vchodových dverí 2 kusy

od bytu – 2 kusy

od schránky – 2 kusy

Pri preberaní neboli zistené vážne závady.

OBEČNÝ ÚRAD
Ján
900 42 I

V Dunajskej Lužnej 13.04.2016

Odovzdávajúci:

[Signature]

.....

[Signature]

Preberajúci :

[Signature]

[Signature]

[Faint, illegible text, likely a table or list of items]