

Zmluva o nájme bytu č. B-4

Uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní

Prenajímateľ: Obec Dunajská Lužná
Jánošíkovská 466/7, 900 42 Dunajská Lužná
zastúpená: Ernest Németh, starosta obce
IČO: 00 400 009
bankové spojenie: VÚB Bratislava, a. s.
IBAN: SK42 0200 0000 0017 2827 5351

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: meno a priezvisko: Jozef Franko,

meno a priezvisko: Edita Franková,

(ďalej len „nájomcovia, spoločne len „nájomca“)

uzavreli podľa § 685 a nasl. zákona č. 140/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách rozvoj bývania a o sociálnom bývaní túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „zmluva“).

Čl. I Predmet zmluvy

1. Nájom bytu vzniká uzatvorením nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, bytového domu s.č. 1527/4, postaveného na pozemku KN-C p. č. 73/11, 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-4 nachádzajúci sa na poschodí v bytovom dome, súpisné číslo: 1527/4 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 oboznámil a preberá ho do svojho užívania.
6. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom (nepoškodená dvojdielna kuchynská linka, plynový sporák s rúrou, zariadenie kúpeľne, zariadenie kotolne, WC a pivničná kobka), 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). Byt je vymaľovaný a vodovodné batérie sú bez závad.
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) a VZN č.13/2016.
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, čo spolu predstavuje 183,23€.
2. 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., IBAN: SK42 0200 0000 0017 2827 5351.
3. 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 poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý aj začatý mesiac omeškania.
4. Zvýšenie cien elektrickej energie, plynu, tepla, TUV a služieb opravňuje prenajímateľa na zvýšenie dohodnutého nájomného.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. júla 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.
6. Nájomca zloží 15. kalendárnych dní pred podpísaním zmluvy na účet obce vedený vo VÚB Bratislava, a. s., IBAN: SK42 0200 0000 0017 2827 5351 finančnú zábezpeku vo výške 1 099,38 €, ktorá 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.

Čl. III

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – so začiatkom nájmu od **01.01.2023** do **31.12.2024**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve a vo VZN č. 13/2016, najmä ak riadne a včas platil prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nemá voči prenajímateľovi žiadne nedoplatky.
3. O opakovanom uzavretí zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu najneskôr v lehote 3 mesiacov pred dohodnutým skončením nájmu.
4. Nájom bytu podľa čl.8 VZN č.13/2016 skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol uzavretý a nájomca písomne nepožiadal o opakovaný nájom,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo porušuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne naruša pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) 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,
 - c) 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,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - e) 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 podľa VZN č.6/2012 v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť 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, odhrňanie snehu v zimnom období a pod.
7. 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 webovom sídle obce 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 podpisom 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 19. DEC. 2022

V Dunajskej Lužnej, dňa 19. DEC. 2022

Jozef Franko a Edita Franková
nájomca

Ernest Németh, starosta obce
prenajímateľ

