



**OBEC DUNAJSKÁ LUŽNÁ**  
Jánošíkovská 466/7, 900 42 Dunajská Lužná

Obecný úrad DUNAJSKÁ LUŽNÁ

Podacie číslo: 039-13-02-2

Došlo dňa: 26-04-2013

Registratúrna značka: Skartačný znak a lehota:

Prílohy: Vybavuje:

**Zmluva o nájme bytu č. C-3**

**Prenajímateľ:** Obec Dunajská Lužná, IČO: 00 400 009  
Jánošíkovská 466/7, 900 42 Dunajská Lužná  
zastúpená: Štefan Jurčík, starosta obce  
bankové spojenie:

a

**Nájomca :** meno a priezvisko: Roman Veselý, narodený  
rodné číslo:  
trvale bytom: , 900 42 Dunajská Lužná  
  
meno a priezvisko: Martina Veselá, narodená  
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 podľa ust. § 685 a nasl. §§ Obč. zákonníka prenecháva na dobu určitú – 3 roky, nájomcovi za nájomné do užívania trojizbový byt č. C-3, nachádzajúci sa v bytovom dome, súpisné číslo: 1528, zapísanom na LV č.: 740, v Dunajskej Lužnej, na ul Pri Kniežacích mohylách č. 1528/6, ktorý pozostáva z:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| - kuchyne s obývačkou | o výmere 25,150 m <sup>2</sup> , |
| - izby                | o výmere 15,560 m <sup>2</sup> , |
| - izby                | o výmere 14,819 m <sup>2</sup> , |
| - kúpeľne             | o výmere 5,039 m <sup>2</sup> ,  |
| - WC                  | o výmere 5,144 m <sup>2</sup> ,  |
| - komory              | o výmere 4,234 m <sup>2</sup> ,  |
| - chodby              | o výmere 10,014 m <sup>2</sup> , |
| Spolu                 | o výmere 79,960 m <sup>2</sup>   |

a príslušenstva, ktoré tvorí: nepoškodená dvojdielna kuchynská linka, plynový sporák s rúrou, zariadenie kúpeľne, zariadenie kotolne, WC a pivničná kobka. Byt je vymaľovaný, vodovodné batérie sú bez závad.

3. 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 m<sup>2</sup> a sušiareň o výmere 4,382 m<sup>2</sup> na poschodí, plynová prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka elektriny, prípojka na televíziu, strecha a obvodový plášť budovy bytového domu.

4. Byt je – nie je<sup>x1</sup> poistený prenajímateľom.
5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a preberá 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 ).

## **Čl. II**

### **Doba nájmu a zánik nájmu bytu**

1. Nájomný pomer vzniká dňom 25.04.2013, uzatvára sa na dobu určitú, a to od 25.04.2013 do 24.04.2016 s možnosťou predĺženia nájmu.
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. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
4. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zaniká tiež uplynutím tohto času.
5. 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.
6. 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 naruša 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.
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.

## **Čl. III**

### **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.

#### Čl. IV

##### 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 závary 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 závary a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

#### Čl. V

##### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v sume € 162,65, preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume € 20,58, spolu € 183,23 vopred, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca na účet vedený vo ..... , číslo účtu .....  
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.
2. Zvýšenie cien elektrickej energie, plynu, tepla, TUV a služieb oprávňuje prenajímateľa na zvýšenie dohodnutého nájomného.
3. 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. VI Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je napísaná 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. II., ods. 1 tejto zmluvy a dňom jej zverejnenia na webovej stránke obce.
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. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluvu nepodpisali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán.
7. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Dunajskej Lužnej, dňa 24.04.2013



/

Roman Veselý, Martina Veselá  
nájomca

DUNAJSKÁ

Štefan Jurčík, starosta obce  
prenajímateľ

<sup>x)</sup> čo sa nehodí, prečiarknite