

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

medzi

1. Prenajímateľ:

Obec Dechtice, IČO 312 363, zastúpená Karolom Zacharom, starostom obce

(ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca:

Roman Hrčka, rod. Hrčka, rod. číslo _____, bytom Dechtice 615 a manželka
Adriána Hrčková, rod. Veselská, rod. číslo _____, bytom Dechtice 615

(ďalej len nájomca)

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 nájomcom.

ČLÁNOK II.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu v sekcii 2 je trojizbový byt č. D v celkovej ploche 79,05 m² nachádzajúci sa na poschodí bytového domu číslo popisné 543 v Dechticiach zapísaného na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva zo šatníka o ploche 5,20 m², izba o ploche 15,00 m², predsieň o ploche 12,50 m², kúpeľňa o ploche 3,70 m², WC o ploche 1,25 m², kuchyňa o ploche 9,20 m², loggia o ploche 3,25 m², obývací izba o ploche 20,25 m² a izba o ploche 12,00 m². Celková výmera bytu je 79,05 m².
3. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, digestorom, a domovým telefónom. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným 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 Dechtice č.1/2003 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov /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 prenechá nájomcovi byt spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú – 3 roky od **01.02. 2015**. V súlade s čl. 4 nariadenia obce na nájom po uplynutí dohodnutej doby, na základe dohody zmluvných strán, predlžuje vždy najviac o ďalšie 3 roky, 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 POVINNOSŤ ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 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. Nájomca sa zaväzuje:

- 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 príhľadnutím na obvyklé opotrebenie.
- e/ Umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, ako aj prenajímateľa bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a za účelom kontroly stavu vodomeru, elektromeru, a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúceho oznámenia prenajímateľa.
- 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.

3. Ďalšie povinnosti nájomcu:

- 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. Príloha č.2.
- c/ Prenajatý byt nevymeniť ani neuskutočniť prevod práv, vyplývajúcich z nájmu bytu, na iné osoby.
- d/ Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá prenajímateľovi a umožní mu sním 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 požiadá o vyhotovenie notárskej zápisnice, ktorá v prípade, že dobrovoľne nespĺňa povinnosť uvoľniť a odovzdať byt v deň nasledujúci po skončení nájmu, bude podkladom pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcov na miesto, na ktoré budú vystaňovaní 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 uhradiť najneskôr v deň podpísania zmluvy dopredu nájomné na 6 mesiacov. Výška nájomného za 6 mesiacov: 79,05 m² á 2,66 € = **1 261,60 eur**. Na číslo účtu 2528-212/0200, vedeného vo VÚB, a.s. pobočke Trnava VS 2125, alebo v hotovosti v pokladni Obecného úradu.

2. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **210,27 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 0,33 eura/m², čo mesačne činí čiastku **26,09 eura. Spolu k úhrade 236,36 € dvestotridsaťšesť eur a tridsaťšesť centov.**
3. Nájomné za nájomný byt a príspevok do fondu prevádzky údržby a opráv za prvý kalendárny mesiac trvania nájmu je splatné pri podpise tejto zmluvy v plnej výške a prenajímateľ svojím podpisom zároveň podpisuje jej prevzatie v plnej výške. Nájomca je povinný platiť smeti + káblovú televíziu na základe rozhodnutia VZN.
4. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu opráv je splatné do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred VS 2125 na číslo účtu: 2528-212/0200, vedeného vo VÚB, a.s. pobočke Trnava
5. 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.
6. Úhrady platieb za vodné, stočné, 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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platbu do 15 dní po vykonaní zúčtovania
7. Výšku príspevku do fondu 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 **84,- eur/mesačne** je splatná do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred. Vyúčtovanie zálohovej platby za dodávku plynu 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
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. Spotrebu plynu za dodávku teplej vody bude prenajímateľ nájomcovi účtovať podľa vzorca:
 $0,3 \text{ GJ} \times \text{počet spotrebovanej teplej vody (m}^3\text{)} : 0,034 : 0,88 \times \text{cena plynu za m}^3$

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.

ZÁNİK 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. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou, exekučným titulom podľa § 41 od. 2 Zák. č. 233/95 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení jeho noviel v spojení s ustanovením § 184 uvedeného zákona – vyprataním prenajatého trojizbového bytu č. D s príslušenstvom a

zariadením, nachádzajúceho sa v Dechticiach v bytovom dome č. p. 543, ktorý je zapísaný v Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Trnava, bez bytovej náhrady na adresu: Horná Krupá 133, kde majú zabezpečené náhradné ubytovanie, na náklady povinnej osoby.

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 z 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.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCOV VETRANIE A KÚRENIE

1. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí hygienické prostredie v bytoch vzájomnou kombináciou kúrenia a účinného vetrania, ktorým dosiahnu výmenu vzduchu v priestore na takú kvalitu vzduchu, ktorá zodpovedá limitným hodnotám teploty 21 °C, relatívnej vlhkosti maximálne 60%, obsahu aerosolov a škodlivín alebo obťažujúcich látok.
2. Je potrebné dodržať, aby systém vetrania obytnej miestnosti zabezpečil dostatočnú kvalitu vnútorného vzduchu. Za dostatočnú sa považuje výmena najmenej 15 m³ čerstvého vzduchu za hodinu na jednu prítomnú osobu (približne 4,2 l.s⁻¹), v kuchyniach, v priestoroch na prípravu jedál, v kúpeľniach je to 10 l. S⁻¹.
3. Domové komunikácie, z ktorých sa vstupuje do bytov, sa musia trvalo a účinne vetrať aspoň nepriamo.
4. Všetky formy vlhkosti ako formy vhodného používania stavby sú upravené v prílohe č.3, ktorá tvorí dodatok k tejto zmluve.

ČLÁNOK IX.

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 obdržal jeden rovnopis, nájomca jednom rovnopise.
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.

V Dechticiach dňa 19.01.2015

.....
Prenajímateľ:

.....
Nájomca: