

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a násl. Zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov
a Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2003 zo dňa 16.4.2003
o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov, vydanom Obecným
zastupiteľstvom obce Dechtice

medzi

1. PRENAJÍMATEĽ :

OBEC DECHTICE, IČO 312363, zastúpená Karolom Zacharom starostom
obce (ďalej len prenajímateľ)

2. NÁJOMCA :

Peter Jakubec, r.č.: trvale bytom
(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 je trojizbový byt č. 1 , v celkovej ploche 75,35 m² nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. pop. 615 v Dechticiach zapísaného na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Trnava, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

- 2) Predmetný byt pozostáva z:

- obytných miestností spolu o ploche 44,8 m²,
- predsieň 3,9 m²,

- chodby 6,85m²
- kúpelne 4,3 m²,
- WC 1,7 m²
- kuchyne 12,1 m²
- kotolňa 1,7 m²

- 3) V byte sú umiestnené tieto zariadenia: kuchynská linka s kombinovaným sporákom, vaňa, umývadlo, WC, batérie, domový telefón . Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením. K bytu prislúcha: plynový kotol ústredného kúrenia s ohrevom teplej vody umiestnený v kotolni na chodbe.
- 4) Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu č. pop. 615.

ČLÁNOK III. VZNIK A DOBA NÁJMU

- 1) Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
- 2) Prenajímateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov Všeobecne záväzným nariadením obecného zastupiteľstva v Dechticiach č.1/2003 zo dňa 16.4.2003 /ďalej len VZN/. Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie 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 v budúcnosti. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
- 3) Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
- 4) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú troch rokov od podpísania nájomnej zmluvy. Po uplynutí dohodnutej doby má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu najviac o ďalšie 3 roky, v zmysle výnosov MV a RR SR z 23. decembra 2004 č. V- 1/2004 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.
- 5) Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

- 6) Opis stavu bytu, opis príslušenstva a zariadení bytu je uvedený v prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. PRENAJÍMATEĽ SA ZAVÄZUJE:

- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívania počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
- b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. NÁJOMCA SA ZAVÄZUJE:

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

- a) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- b) Vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
- c) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- d) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- e) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- f) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, elektromeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
- g) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že:
 - 1) Neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.

- 2) Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
 - 3) Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
 - 4) Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 - 5) Zmluvné strany dohodli, že v prípade skončenia nájmu ak nájomca nasledujúceho dňa po dni skončenia nájmu neodovzdá byt prenajímateľovi, súhlasí s výkonom rozhodnutia vyprataním prenajatého bytu na náklady nájomcu, bez bytovej náhrady.
- h) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonania.
- i) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

ČLÁNOK V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIE SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- 1) Nájomca je povinný uhradiť najneskôr v deň podpísania zmluvy dopredu nájomné na 6 mesiacov. Výška nájomného za 6 mesiacov:
(75,35 m² á 2,- = 150,70 x 6 mesiacov = 904,20 €)
- 2) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 2,- €k za m², čo činí mesačne čiastku 150,70 -€, 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 € za m², čo činí mesačne čiastku 24,86 €. spolu k úhrade 175,56 € t.j. jednostosedemdesiatpäť eur päťdesiatšesť 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 svojim podpisom zároveň podpisuje jej prevzatie v plnej výške. Nájomca je povinný platiť smeti na základe rozhodnutia VZN.
- 4) Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv je splatné do 25-ho dňa kalendárneho mesiaca vopred 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, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telefónnej siete (v prípade zapojenia) 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 tohoto média do 7 dní odo dňa jej doručenia. Nájomca sa zaväzuje uhradiť platbu do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
- 7) Výšku príspevku so fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v SR

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

- 1) Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do 3 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU BYTOVÁ NÁHRADA

- 1) Nájom prenajatého bytu a jeho príslušenstva sa ukončí uplynutím doby nájmu.
- 2) Nájom prenajatého bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá a tri mesiace.
- 4) Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomcovia:
 - hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace
 - alebo ten, kto s nájomcami býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
 - využívaný prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomcovia alebo ten, kto s nimi býva, sústavne porušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome

- neužívajú byt bez vážnych dôvodov
 - bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytujú osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (nezarátavajú sa návštevy kratšie ako 15 dní)
- 5) Nájom bytu v prípade výpovede nájmu prenajímateľom sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcom.
- 6) V prípade skončenia nájmu prenajatého bytu ktorýmkoľvek spôsobom a z ktoréhokoľvek dôvodu, nebude nájomcovi poskytnutá žiadna bytová náhrada.

ČLÁNOK VIII. 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 dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
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.

V Dechticiach, dňa 30. júna 2015

ZA PRENAJÍMATEĽA :
Obec Dechtice, IČO: 312363
 Zastúpená Karolom Zacharom – starosta obce

ZA NÁJOMCU:
Peter Jakubec, r.č.
 trvale bytom

.....
 Karol Zachar – starosta obce

.....
 Peter Jakubec