

**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 :**

Tomáš Jančovič, trvale bytom Trnava a manželka Petronela Jančovičová, trvale bytom Dechtice (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - predsiene 3,9 m<sup>2</sup>,

- chodby 6,85m<sup>2</sup>
- kúpelne 4,3 m<sup>2</sup>,
- WC 1,7 m<sup>2</sup>
- kuchyne 12,1 m<sup>2</sup>
- kotolňa 1,7 m<sup>2</sup>

- 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 **4.5.2016 do 3.5.2019**. 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 užívanie 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 vypratáním 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. 1) Nájomca uhradí vstupný vklad, ktorý tvorí nájomné na 6 mesiacov v dvoch splátkach po 452,10 Eur do 30. júna 2016. Prvú splátku je povinný uhradiť najneskôr v deň podpísania zmluvy. Výška nájomného za 6 mesiacov:  
(75,35 m<sup>2</sup> á 2,- = 150,70 x 6 mesiacov = 904,20 €)
- 2) Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 2,- €k za m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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:  
SK13 0200 0000 0000 0252 8212, 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.  
Prenajíateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
- 6) Úhrady platieb za vodné, stočné, za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajíateľ 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 prenajíateľ 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) Prenajíateľ 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) Prenajíateľ 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 prenajíateľom, 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 03. mája 2016

**ZA PRENAJÍMATEĽA :**

**Obec Dechtice, IČO: 312363**

Zastúpená Karolom Zacharom – starosta obce

.....  
Karol Zachar – starosta obce v. r.

**ZA NÁJOMCU:**

.....  
Tomáš Jančovič, v. r.

.....  
Petronela Jančovičová, v. r.