

# ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU

**Prenajímateľ:** **Obec Hviezdoslavov**, v zastúpení starosta obce **Marek Lackovič, MBA**

Hlavná ulica č. 8/10, 930 41 Hviezdoslavov

IČO: 00305456

DIČ: 2021151781

bank. spojenie TATRA BANKA, a.s.

IBAN: **SK14 1100 0000 0029 4408 1978**

a

**Nájomca:** **1. Katarína Baranyaiová**

Narodená: [REDAKOVANÉ]

Rodné číslo: [REDAKOVANÉ]

Trvale bytom: [REDAKOVANÉ]

v súlade s ustanovením § 685 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších prostriedkov uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecného bytu.

## Čl. I

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súpisné/orientačné číslo 198/19, na parc. č. 141/17, 18, 19 k. ú. Hviezdoslavov, adresa Dlhá ulica 198/19, zapísaného na LV č. 177 Katastrálneho úradu Trnava, Správy katastra Dunajská streda.
2. Prenajímateľ v bytovom dome uvedenom v ods. 1 za podmienok dohodnutých touto zmluvou a Všeobecne záväzným nariadením obce Hviezdoslavov č. 3/2012 zo dňa 1.marca.2012 o podmienkach a kritériách prideľovania nájomných bytov v nájomných bytových domoch postavených s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania prenajíma nájomcovi 3-izbový byt č. 02 na prvom poschodí v bytovom dome so súpisným/orientačným číslom 198/19.

## Čl. II

### Opis bytu

1. Prenajímaný byt pozostáva z 3 ( troch ) obytných miestností a príslušenstva ( kuchyňa, predsieň, kúpeľňa,, WC, špajza, balkón ) o celkovej výmere 79,86 m<sup>2</sup>. K prenajímanému bytu prislúchajú aj spoločné priestory domu, ktoré je nájomca oprávnený používať podľa určenia ( technická miestnosť, chodba, schodisko a ku každému bytu patrí kombinovaný kotol zn. Wiessmann ).
2. V byte je inštalovaný rozvod elektriny, vody - studenej pitnej, kanalizácie a plynu, ako aj príslušné merače a rozvod na spoločnú televíznu anténu, rozvod na telefón. Súčasťou bytu je balkón ( loggia ).
3. Byt je užívateľsky vhodný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. Vybavením a zariadením bytu je:
  - a) **KUCHYŇA:**
    1. 1 ks kuchynská linka s antikorovým dresom, odkvapkávanou plochou a pákovou batériou,
    2. 1 ks plynový sporák s elektrickou rúrou zn. FLAMMEN MANN,
    3. 1 ks radiátor plechový,
  - b) **ŠPAJZA:**
    - 1 ks stropné svetidlo
  - c) **WC :**
    1. 1 ks WC kombinovaný,
    2. 1 ks stropné svetlo,
  - d) **KÚPEĽŇA :**
    1. 1 ks vaňa s pákovou batériou,
    2. 1 ks umývadlo keramické s pákovou batériou,
    3. 1 ks radiátor rebrový,
    4. 1 ks vývod na automatickú pračku,
    5. 2 ks stropné svetlo,
  - e) **IZBY**
    - 1. IZBA :**
      1. 1 ks radiátor plechový,
      2. plávajúca podlaha,
    - 2. IZBA :**
      1. 1 ks radiátor plechový.
      2. plávajúca podlaha,
    - 3. IZBA :**
      1. 1 ks radiátor plechový,
      2. plávajúca podlaha,
  - f) **PREDSIEŇ :**
    1. 1 ks radiátor plechový,
    2. 1 ks stropné svetidlo,
  - g) **LOGGIA :**
    - 1 ks stropné svetidlo.
5. Odovzdaný byt je možné užívať, nie je poškodený a nemá žiadne vady.

### Č. III

#### Užívateľa bytu

Prenajatý byt č. 02 nájomného domu so súpisným číslom 198 s nájomcom bytu spoločne bude užívať:

Meno a priezvisko	Príbuzenský vzťah	Dátum narodenia
Adam Baranyai	syn	16.12.2016
Kristián Baranyai	syn	11.02.2019

### Čl. IV

#### Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká dňom podpisu tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú do **28.02.2026**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomnú zmluvu je možné na základe dohody a splnenia podmienok uvedených v Čl. I. ods. 2 tejto zmluvy predlžovať opakovane na ďalšiu dobu, ktorá však nesmie prekročiť 3 roky.
3. Uplynutím doby nájmu nemá prenajímateľ voči nájomcovi žiadne záväzky ani povinnosť zabezpečiť mu primerané bývanie alebo ubytovanie.

### Čl. V

#### Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi mesačné nájomné za užívanie bytu vo výške **165,- eur** ( stošesťdesiatpäť eur ) na účet prenajímateľa č. ú. **IBAN SK14 1100 0000 0029 4408 1978**, VS: **318113** v termíne do 15. dňa v mesiaci, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.
2. Nájomca si súčasne sám uhrádza poplatky spojené s užívaním bytu ( spotrebu elektrickej energie a plynu v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, odvoz fekálií, odvoz komunálneho odpadu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením obce Hviezdoslavov o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobný stavebný odpad a pod.).
3. Ak nájomca neuhradí nájomne riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia za nové.
5. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 4., je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v lehote 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť obci na osobitný účet finančnú zábezpeku vo výške päťmesačného nájomného, ktorá sa použije
  - a) na úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
  - b) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
  - c) na úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas trvania nájomného vzťahu.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený uvedené finančné prostriedky použiť na uvedený účel v prípade, ak nájomca nájomné alebo spôsobenú škodu neuhradí do troch dní od doručenia výzvy.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ finančné prostriedky v príslušnej výške vráti ( po prípadnom použití na vyššie uvedené účely) v lehote do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu.

## **Čl. VI**

### **Práva a povinnosti a pokyny vyplývajúce z nájmu bytu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania a stav meračov vody, plynu a elektriny.
3. S nájomcom nájomného obecného bytu môžu po súhlase prenajímateľa užívať tento byt aj ďalší užívatelia (rodinný príslušníci, druh ,družka a pod.), ktorých nájomca uvedie v žiadosti o prenájom nájomného obecného bytu alebo v žiadosti počas užívania nájomného bytu, menný zoznam ďalších užívateľov tohto bytu je uvedený v prílohe č. 1 „Zmluvy o nájme obecného bytu.“ Na ďalších užívateľov tohto bytu sa vzťahujú všetky práva a povinnosti uvedené v ustanoveniach tejto zmluvy
4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá neplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo v dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
12. Nájomca nesmie bez výslovného písomného súhlasu prenajímateľa dať do podnájmu byt alebo jeho časť iným osobám.
13. Nájomca je povinný do jedného mesiaca od vzniku oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúce pre uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a určenie výšky nájomného.
14. V byte je zakázané chovať zvieratá.

## **Čl. VII**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Ukončením nájmu bytu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie náhradného bytu, náhradného ubytovania či prístrešia.
5. Prechod nájmu bytu na iné osoby nie je možný.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu bytu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a stavy meračov plynu a elektriny.

## Čl. VIII

### Závěrečné ustanovenia

1. Nájomca pred podpisom tejto zmluvy predloží prenajímateľovi doklady osvedčujúce skutočnosti vyplývajúce zo „Všeobecne záväzného nariadenia obce Hviezdoslavov č.3/2012.“
2. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenie Čl. IV ods.5 tým nie je dotknuté
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Vo Hviezdoslavove, dňa

.....  
za obec Hviezdoslavov

Marek Lackovič, MBA

starosta obce

.....  
za nájomcu