

## **ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3**

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

### **Prenajímateľ:**

Obec Naháč

Naháč 84, 919 65

IČO: 312 797

a

### **Nájomca:**

Martin Tvaroška

---

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 dvojizbový byt č. 3, v celkovej ploche 58,1 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na II. poschodí budovy Kultúrneho domu súp. č. 84 v Naháči zapísanej na Katastrálnom úrade v Trnave, na LV č. 561, ktorej výlučným vlastníkom je v celosti prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z nasledovných častí:
  - Obývacia izba a kuchyňa 25,53 m<sup>2</sup>
  - Kúpeľňa 4,60 m<sup>2</sup>
  - Izba 19,57 m<sup>2</sup>
  - Hala 7,04 m<sup>2</sup>
  - WC 1,36 m<sup>2</sup>

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia: kombinovaný sporák, 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 kuchyni na stene.

### **ČLÁNOK III.**

#### **VZNIK A DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom vzniká **1.6.2020**.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to **na dobu určitú do 31.5.2023** od dátumu vzniku nájomného vzťahu, t.j. od 1.6.2020 . Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky stanovené touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy. Nájomca toto svoje prednostné právo musí uplatniť najskôr 6 mesiacov a najneskôr 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Na porušenie riadneho a včasného plnenia záväzkov z tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ povinný nájomcu písomne upozorniť.
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

### **ČLÁNOK IV.**

#### **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje:
  - a. Riadne užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia.
  - b. Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s bežnou údržbou bytu.
  - c. Vykonávať drobné opravy bytu na vlastné náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

- d. Vykonávať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- e. Neprenechať byt do podnájmu tretím osobám
- f. Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, a to na nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.

3. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že:

- a) Byt bude užívať na bývanie výlučne so svojou rodinou (manžel/-ka a deti) alebo partnerom a inú osobu neprihlási na trvalý pobyt v prenajatom byte. Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
- b) Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
- c) V lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu nahradí všetky škody na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí.
- d) V prípade skončenia nájmu, ak nájomca neodovzdá byt prenajímateľovi, súhlasí, aby prenajímateľ vypratá prenajatý byt na náklady nájomcu, bez bytovej náhrady.
- e) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré nezapríčinil nájomca a má ich znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
- f) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- g) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade akcií konaných v priestoroch Kultúrneho domu, bude tieto rešpektovať a znášať.
- h) Nájomca sa zaväzuje upratovať spoločné priestory na vstupe podľa rozpisu a harmonogramu s ostatnými nájomcami. Rozpis služieb určí po dohode s nájomcami prenajímateľ.

## ČLÁNOK V.

### NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný mesačne platiť za užívanie bytu nasledovné úhrady:

Nájomné podľa rozlohy bytovej plochy 58,1m <sup>2</sup> x 2,33€	135,37€
Paušálna úhrada za likvidáciu žumpy	7 €
Paušálna úhrada za spoločné priestory	3 €
<b>SPOLU:</b>	<b>145,37€</b>

2. Úhrady stanovené v bode 1 tohto článku je nájomca povinný zaplatiť do 15-teho dňa v danom kalendárnom mesiaci na číslo účtu SK35 0200 0000 0000 1382 5212, vedeného vo VÚB, a.s. Trnava. Nájomca je povinný označiť platbu svojim menom.
3. Nájomca je povinný do 60 dní odo dňa uzavretia zmluvy zložiť na účet prenajímateľa uvedený v článku V. bod 2 tejto zmluvy **depozit (finančnú zábezpeku) vo výške 500 eur**. Depozit nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Depozit môže prenajímateľ využiť na: vykrytie vzniknutých škôd na vybavení a zariadení bytu, ktoré vznikli v byte počas trvania nájmu a na zaplatenie dlžného nájomného vrátane poplatku z omeškania a zmluvných pokút alebo úhrad spojených s užívaním bytu.

4. Úhrady za dodávku pitnej vody a za káblovú televíziu je povinný nájomca uhradiť prenajímateľovi na základe výmeru vystaveného prenajímateľom.
5. Ďalšie úhrady, najmä za dodávku energií (plyn, elektrina,...) a služieb (internet, tv,...) je nájomca povinný platiť dodávateľom na základe zmlúv uzavretých medzi nájomcom a dodávateľmi.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť miestne dane a poplatky obci Naháč stanovené všeobecne záväzným nariadením, resp. iné platby stanovené obcou.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

## **ČLÁNOK VI.**

### **ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu 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. Nájomca nemá po skončení nájmu nárok na žiadnu bytovú náhradu.
2. Nájom prenajatého bytu zaniká dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na jeden mesiac.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu, najmä ak:
  - a. Nájomcovia hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili včas nájomné a ďalšie úhrady súvisiace s užívaním bytu za čas dlhší ako dva mesiace.
  - b. Ten, kto s nájomcami býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome.
  - c. Nájomcovia využívajú 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.

- d. Nájomcovia neužívajú byt bez vážnych dôvodov.
  - e. Nájomcovia 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).
  - f. Nájomcovia neupratujú spoločné priestory podľa rozpisu, neuzamykajú vchodové dvere, majú pohľadávky voči obci.
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 akýmkoľvek spôsobom a z akéhokoľvek dôvodu, nebude nájomcovi poskytnutá žiadna bytová náhrada.

## ČLÁNOK VIII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni, nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Naháči, 28.5.2020



\_\_\_\_\_  
Prenajímateľ

V Naháči, 28.5.2020

\_\_\_\_\_  
Nájomca