

# ZMLUVA O OPAKOVANOM NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 663, § 685 Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s úst. § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. v platnom znení

## Zmluvné strany

### Prenajíateľ:

Názov a sídlo:	<b>Obec Dúbrava</b> Dúbrava 191 032 12 Dúbrava
V zastúpení:	Vladimír Janičina - starosta obce
Bankové spojenie:	VUB a.s. Liptovský Mikuláš
Číslo účtu:	SK23 0200 0000 0000 2602 4342
IČO:	00315176
Kontakt- tel. a email:	044/5593251, obecdubrava@m@imafex.sk

a

### Nájomcovia:

Meno a priezvisko:	<b>Denisa Mráziková</b>
Dátum narodenia:	
Trvalé bydlisko:	Dúbrava
Kontakt- tel. číslo, mob.:	
Meno a priezvisko:	<b>Dušan Alman</b>
Dátum narodenia:	
Trvalé bydlisko:	Dúbrava
Kontakt-tel.číslo,mobil	

## I. Predmet nájmu

- 1.1. Predmetom nájmu je **byt. č. 1** s príslušenstvom v podkroví v bytovom dome s. č. 551 v obci Dúbrava.
- 1.2. Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC. Vybavenie bytu je štandardné a jeho súčasťou sú základné zriaďovacie predmety: kuchynská linka, elektrický sporák, vaňa, umývadlo, záchodová misa. Celková výmera podlahovej plochy s príslušenstvom je 60,38 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v tomto článku zmluvy spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tými spojeným. Nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenájomcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.

- 1.4. Spolu s bytom sú nájomcovia oprávnení užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom bytovom dome. Byt s jeho príslušenstvom a jeho súčasťami preberajú nájomcovia bez závad, spôsobilý k okamžitému nasťahovaniu, užívaniu a bývaniu.
- 1.5. Spoločne s nájomcom budú byt užívať (meno, priezvisko, dátum narodenia, príbuzenský vzťah)
  - 1/ Richard Mrázik, syn
  - 2/ Jakub Mrázik, syn
  - 3/ Laura Mráziková, dcéra

## II. Doba nájmu a skončenie nájmu

- 2.1. Prenajímateľ ponecháva nájomcovi byt do užívania

### na dobu URČITÚ od 1.5.2023 do 30.4.2025.

- 2.2. V prípade dodržania podmienok uvedených vo všeobecne a osobitne záväzných právnych predpisoch najmä:
  - Zákona NRSR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v pl. znení
  - Zákona o životnom minime č. 601/2003 Z. z. v platnom znení
  - Dodatkom č. 2 k Zásadám hospodárenia s majetkom obce Dúbrava
  - a za predpokladu, že nájomca riadne platil nájomné a úhradu služieb spojených s užívaním bytu a nie je dôvod na vypovedanie nájmu bytu zo strany prenajímateľa podľa § 711 ods. 1 písm. c-g Občianskeho zákonníka má nájomca právo **na OPAKOVANÉ uzavretie nájomnej zmluvy** na čas určitý na základe písomnej žiadosti s predložením potvrdení o výške príjmu za všetkých členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.
- 2.3. Nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. II. ods. 2.1. tejto zmluvy a to bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 2.4. Nájom bytu zaniká aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou nájomcu v súlade s Občianskym zákonníkom v platnom znení. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. c-g Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 2.5. 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 výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 2.6. Ak je ukončený nájom nájomcovi, zároveň je ukončený aj nájom spolu posudzovaných osôb resp. osobám tvoriacim jeho domácnosť.
- 2.7. Nájomca sa zaväzuje ku dňu ukončenia nájmu vypratať a odovzdať byt a jeho vybavenie v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie obcou určenej komisii. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt a jeho vybavenie uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný nájomcovi nahradiť náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte.

### III. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné nájomné vo výške 99,06 € (slovom stotridsať eur sedemdesiatsedem centov) mesačne na účet prenajímateľa SK23 0200 0000 0000 2602 4342**. Výška nájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v Evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 3.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu – dodávka tepla a teplej úžitkovej vody vo výške 140 € (slovom jednostaštyridsať eur) na účet prenajímateľa SK84 0200 0000 3500 2602 4342**. Preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi ročne, a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka.
- 3.3. Dohodnuté mesačné nájomné a mesačné preddavky za plnenie spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý prechádza kalendárnemu mesiacu za ktorý je nájomné a preddavky platené.
- 3.4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do 15 dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu výpoveďou, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 3.5. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu neuvedené v odseku 3.2. tohto článku zmluvy (spotreba elektriny, spoločná TV anténa a iné služby súvisiace s nájmom bytu) a preddavky na tieto plnenia, ako aj prípadné nedoplatky, sa nájomcovia zaväzujú platiť priamo dodávateľom týchto plnení.
- 3.6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípadoch ustanovených právnym predpisom alebo ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich výšku nájomného.
- 3.7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu podľa odseku 3.2. tohto článku zmluvy v závislosti od skutočnej spotreby tepla a teplej úžitkovej vody nájomcami, ako aj v prípade zmeny cien za odplatu za dodávku tepla a teplej úžitkovej vody.

### IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §687 – 695 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje:
  - starať sa riadne o byt a dodržiavať bezpečnostné opatrenia bytovej politiky (Domový poriadok, Požiarne poplachové smernice);
  - dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu a vecí užívaných spolu s nimi
  - byt užívať výlučne na bývanie;
  - rešpektovať susedské práva a bezpečnosť;
  - prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody, prípadne poistnej udalosti;
  - umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby SR a iným kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu vo vopred dohodnutom termíne a za prítomnosti nájomcu;
  - nevykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa;

- pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie;
- vylúčiť prenechanie bytu alebo jej časti tretej osobe do podnájmu;
- včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby (drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a nákladmi spojenými s jeho bežnou údržbou podľa § 687 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov);
- oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich predmet nájmu, a to do jedného mesiaca odkedy dôjde k zmene
- a je povinný zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarmi v zmysle platných právnych predpisov v plnom rozsahu
- že na povrchovú úpravu stien nepoužije pigmentové farby (červená, zelená, žltá,.....)

## **V. Záverečné ustanovenia**

- 5.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 5.2. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 5.3. Táto zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinná nasledujúci deň po jej zverejnení v zmysle §47a ods.1 Občianskeho zákonníka.
- 5.4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred jej podpisom prečítali a jej obsahu porozumeli, sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 5.5. Neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy je Dohoda o finančnej zábezpeke podpísaná zmluvnými stranami dňa 18.1.2019.

### **V Dúbrave dňa**

**prenajímateľ**  
za Obec Dúbrava

**nájomca**

.....  
Vladimír Janičina  
starosta obce