

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 685 a zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: OBEC MALŽENICE

Sídlo: Obecný úrad, 919 29 Malženice
IČO: 00312762
zastúpená: Miroslav Macko, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Kristián Križan, bytom 919 29 Malženice
Eliška Križanová, bytom 919 29 Malženice
Ďalší členovia domácnosti:
Eliška Križanová, 919 29 Malženice
(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
PREDMET ZMLUVY

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. 4 nachádzajúci sa na I. poschodí 12 b.j. v Malženicach súpisné číslo 426, celková plocha bytu je 79,60 m², zapísaný v Katastrálnom úrade v Trnave, ktorého výlučným vlastníkom je obec.
2. Predmetný byt pozostáva z:

• Predsieň	9,30 m ²
• Kúpeľňa	4,90 m ²
• WC	1,20 m ²
• Obývačka	23,90 m ²
• Izba	14,20 m ²
• Izba	13,70 m ²
• Kuchyňa	12,40 m ²

spolu	79,60 m ²
-------	----------------------

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- plynový kotol ústredného kúrenia so zásobníkom teplej vody a termostatom, kuchynská linka s kombinovaným sporákom a domový telefón. Okrem týchto zariadení je byt vybavený iným hnutelným majetkom.

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 obce Malženice č.5/2015, schválené dňa 10.12.2015 uznesením č. 74/2015 (ďalej len VZN). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce 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 obce v budúcnosti. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
3. Nájomný vzťah vzniká **odo dňa 01.07.2024 a končí dňom 30.06.2027.**
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú 3 roky od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise (VZN 5/2015, čl.4 ods 4).
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

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.
- c) Umožniť opakované uzavretie nájomnej zmluvy, o ktorej bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu (VZN 5/2015, čl. 4 ods. 4, § 12 ods. 3 zákona 443/2010).
- d) Pri opakovanom uzavretí nájmu sa bude uzatvárať nová nájomná zmluva (VZN 5/2015, čl. 4 ods. 5).

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 a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
 - g) Rešpektovať všetky povinnosti dané VZN obce. Najmä sa zaväzuje, že:
 - Neprihlási inú osobu ako seba a svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti na trvalý pobyt v prenajatom byte.
 - Prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu.
 - Byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať.
 - Nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.
 - Bude plniť všetky pokyny a podriadi sa všetkým krokom, vrátane právnych úkonov, ktoré prenajímateľ urobí na základe notárskej zápisnice, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy a ktorá upravuje práva a povinnosti zmluvných strán v prípade nutnosti vypratania bytu z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcom, ktorými sa zaviazal byt po skončení nájmu uvoľniť – vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi a zároveň uhradí náklady spojené s núteným vypratáním bytu. Náklady spojené s vyhotovením tejto notárskej zápisnice hradí v celom rozsahu nájomca.
 - h) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
 - i) Pri výkone svojich opráv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

Na základe Uznesenia č. 79/2011 zo dňa 13.12.2011 si nájomca bude vykonávať drobné opravy v byte na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu do sumy vo výške 50,-€.

Článok V. NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu odplatu. Pre nájomný byt č. 426/4 činí celkové nájomné sumu 226,75€, slovom Dvestodvadsaťšesť eur sedemdesiatpäť centov (z toho činí: čistý nájom 138,50€, vodné, stočné 23,57€ a elektrina 1,00€ – viď bod č. 4 a 5 = spolu vo výške 163,07€). K tomuto nájmu sa pripočítava príspevok do fondu opráv, prevádzky a údržby vo výške 63,68€ mesačne (VZN č. 2/2015, zo dňa 25.11.2015, uznesením č. 51/2015).
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 23,57€ mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.

5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 1,00€ mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platového výmeru obce.
7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať po ukončení účtovného obdobia na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátení do 30 dní po vykonaní zúčtovania.
8. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť výšky nájomného za 1 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 Slovenskej republike.
9. Výška finančnej zábezpeky je vo výške 453,50€ (podľa VZN č. 5/2015, čl. 7, ods. 3).
10. V prípade nedodržania dátumov splatnosti vám bude uložená zmluvná pokuta, ktorá je stanovená vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy.

Článok VI.

ODOVZDANIE A PREVZATIE BYTU, ODSTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy a jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (ďalej len deň uzatvorenia zmluvy).
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady 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 sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle VZN č. 5/2015, čl. 6 predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle VZN č. 5/2015 čl. 6.

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 troch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie a jedno vyhotovenie je pre notára.
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 Malženiciach dňa 26. JÚN 2024

OBEC MALŽENICE
919 29 Malženice
IČO: 312762

Zastúpená: Miroslav Macko, starosta obce

Kristián Krížan

Eliška Krížanová

PRENAJÍMATEĽ

NÁJOMCA

TECHNICKÝ PASPORT BYTU

NÁJOMCA:

Kristián Križan,

bytom 919 29 Malženice

Eliška Križanová,

bytom 919 29 Malženice

Ďalší členovia domácnosti:

Eliška Križanová,

919 29 Malženice

(ďalej len nájomca)

PRENAJÍMATEĽ:

OBEC MALŽENICE

919 29 MALŽENICE

IČO : 00312762

zastúpená : Miroslav Macko, starosta obce

PREDMET NÁJMU:

Trojizbový byt č. 4, nachádzajúci sa na I. poschoví 12 b. j.v Malženicich, súpisné číslo 426, celková plocha bytu 79,60m² zapísaný na Katastrálnom úrade v Trnave.

Plocha bytu	Výmera m ²
• Predsieň	9,30 m ²
• Kúpeľňa	4,90 m ²
• WC	1,20 m ²
• Obývačka	23,90 m ²
• Izba	14,20 m ²
• Izba	13,70 m ²
• Kuchyňa	12,40 m ²
<hr/>	
spolu	79,60 m ²

Vybavenie bytu	Počet
Kuchynská linka s drezom	1 ks
Kuchynský sporák kombinovaný - plyn. horáky, elektrická rúra	1 ks
Plynový kotol PROTHERM	1 ks
Vaňa	1 ks
Umývadlo	1 ks
Batérie vodovodné	2 ks
Vývod na práčku	3 ks
Izbový termostat	1 ks
Elektrický vrátnik vchod. dverí	1 ks
Vchodové protipožiarne dvere	1 ks
Biele dvere	4 ks
Dvojkridlové dvere	1 ks
Okno plastové typové	5 ks
Balkónové dvere	1 ks
Ventilátor na odsávanie vo WC a kúpeľni	1 ks
Vybudovaná prípojka telefónu	áno
Vybudovaný rozvod TV	áno
Radiátor	5 ks
Svietidlá	5 ks

MERAČE ENERGIÍ

Plynomer
Elektromer
Vodomer studenej vody

SPOLOČNÉ ČASTI BYTOV

Schodisko, chodba, kočíkáraň
Prístupová komunikácia vo dvore, priestor na smeti za domom, parkovisko

Mesačné zálohy a poplatky spojené za plnenia s užívaním bytu	Sadzba €
Mesačné nájomné	138,50
Mesač. popl. za dodávku elektr. energie - spoločné priestory	1,-
Mesačná záloha na vodné a stočné	23,57
Mesač. príspevok do Fondu opráv	63,68
SPOLU ZÁLOHA ZA MESIAC	226,75 €

V Malženiciach dňa

26. JÚN 2024

PREMAJÍMATEĽ

.....
OBEC MALŽENICE
919 29 Malženice
IČO: 312762

Zastúpená: Miroslav Macko, starosta obce

NÁJOMCA

.....
Kristián Križan

.....
Eliška Križanová