

## K zmluve o nájme bytu - opakovaná

Uzatvorená podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 § 12 ods. 4  
/ďalej len "OZ"/

medzi

**Prenajímateľ:** Obec Malé Dvorníky, zastúpená Ing. Zoltánom Marczellom, starostom obce  
so sídlom: Dunajskostredská 153/1, 929 01 Malé Dvorníky  
IČO: 008 00 210  
Bankové spojenie: VÚB a.s. Dunajská. Streda  
IBAN: SK [REDAKOVANÉ]

a

**Nájomca:** Janko Zsolt r.č. [REDAKOVANÉ]  
trvale bytom: Pekná ulica 401/13, 929 01 Malé Dvorníky

/ ďalej len „nájomca“/

ďalej

**Janko Luca** r.č. [REDAKOVANÉ]  
trvale bytom: Pekná ulica 401/13, 929 01 Malé Dvorníky

### I.

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu číslo **401/13** nachádzajúceho sa v radovom bytovom dome v Malých Dvorníkoch, zapísanom v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor, katastrálne územie Malé Dvorníky na LV č. 685, parc . č. 487/76. Byt pozostáva z obývacej izby, zo spálne a z detskej izby, z predsiene, z kuchyne, z potravinovej komory, z kúpeľne s WC a z práčovne s WC. Celková plocha bytu je 79 m<sup>2</sup>. K bytu patria všetky plochy a zariadenia v šírke 1 b. j. ktoré sa nachádzajú medzi bytovou jednotkou a komunikáciou, a medzi bytovou jednotkou a zadným plotom vnútorné schodište. Výlučným vlastníkom bytového domu je prenajímateľ.

2. Predmetný byt sa nachádza v novostavbe radovom bytovom dome a nie sú v ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú laminátové parkety a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie – vaňová a umývadlová. V kuchyni sa nachádza plynový sporák, kuchynská linka a umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná batéria – drezová a elektrický digestor.

3. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a vyhlasuje, že bez závad ho prevzal do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

### II.

Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2020** a uzatvára sa na dobu určitú a to do **31.12.2022** s možnosťou opakovania zmluvy na nasledujúci kalendárny rok.

Nájom bytu zanikne uplynutím tejto dohodnutej doby. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi účastníkmi zmluvy alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 OZ.

Nájom bytu sa po uplynutí dohodnutej doby predlžuje na základe dohody zmluvných strán o ďalšie dva roky, ak obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak.

### III.

1. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených a užívaním bytu - § 687 ods. 1 OZ.

### IV.

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou - §687 ods.2 OZ. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenájíateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti - § 692 ods. 1 OZ. Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv - §690 OZ.
2. Nájomca berie na vedomie právo prenájíateľa a na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenájíateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda - § 679, ods. 3 OZ.
3. Nájomca sa zaväzuje:
  - a. riadne a včas platiť nájomné a preddavky za služby a plnenie spojené s nájmom bytu,
  - b. po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
  - c. vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstvom a zariadením len s prechádzajúcim písomným súhlasom prenájíateľa,
  - d. nesmie prenechať byt do podnájmu tretím osobám.
  - e. umožniť vstup prenájíateľa /správcu/ do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu pôvodného zariadenia bytu a to po nevyhnutnú dobu na základe prechádzajúcej žiadosti prenájíateľa
  - f. že nebude držať a chovať zvieratá (napr.: psov a mačiek) v byte a na dvore len so súhlasom obidvoch susedov.
  - g. že v prípade záujmu o realizáciu vedľajšej budovy (búdy) na dvore možno realizovať len spoločne so susedom na spoločnej hranici pozemkov. (t.j. realizovať dvojbúdu) s rovnakým vzorom.
  - h. nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenájíateľa:
    - nepovoľí prihlásenie inej osoby na trvalý, ani na prechodný pobyt v prenajatom byte okrem svojich potomkov žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
    - prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv vyplývajúcich z nájmu bytu,
    - byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá ho prenájíateľovi a umožní mu s ním nakladať,
    - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenájíateľ zistí v lehote do 15 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu.

## V.

1. Nájomca sa zväzuje neodkladne platiť prenajímateľovi bytu nájomné vo výške **139,41 EUR** ktoré ja splatné vždy do **18.** dňa príslušného mesiaca. Táto výška bude posledný krát zaplatená za mesiac 02.2020.
2. **Nájomné od 01.03.2020 sa zvýši na 170,00 Eur/mesiac, ktoré bolo schválené obecným zastupiteľstvom obce Malé Dvorníky dňa 12.12.2019 uznesením číslo 4/2019 bod II.**
3. Ďalej sa nájomca zaväzuje uhradiť odber elektriny, plynu, vody, odvoz odpadu a odvoz odpadovej vody na vlastné náklady.

## VI.

1. Ak nájomca nezaplatí splatné nájomné do 18. dňa príslušného mesiaca bez udania objektívnych dôvodov, prenajímateľ vypovedá nájomnú zmluvu s 3 mesačnou lehotou, ktorá vstúpi do platnosti 1. dňom nasledujúceho mesiaca.
2. V záhrade môžu byť zriadené drevené prístrešky na skladovanie náradia a bicyklov len so súhlasom prenajímateľa a to po dvoch bytoch s rovnakým vzhlľadom. Je zakázané namontovať antény, držadlá na streche a na fasáde objektu.
3. Vonkajší vzhlľad budovy musí byť zachovaný v pôvodnom stave, opravné nátery drevených časti môžu byť vykonané len so súhlasom prenajímateľa v pôvodných odtieňoch.

## VII.

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. Zmluvné strany potvrdzujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápade nevýhodných podmienok, zmluvu prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu je podpisujú.
4. Zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Jeden rovnopis obdrží nájomca, jeden prenajímateľ.

V Malých Dvorníkoch, dňa 31.12.2019

Prenajímateľ:

Nájomca: