

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 91 0200 0000 0016 9157 0057

a

Nájomca: **Majerová Rita** r.č. [REDACTED]
trvale bytom: Pekná ulica 403/31, 929 01 Malé Dvorníky

/ ďalej len „nájomca“/

ďalej

Majer Dáriuš r.č. [REDACTED]
trvale bytom: Pekná ulica 403/31, 929 01 Malé Dvorníky

I.

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu číslo **403/31** 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. 487/77. Byt pozostáva z obývacej izby, zo spálne a z detskej izby, z predsiene, z kuchyne, z potravinovej komory, z kúpeľne s WC a z pracovne s WC. Celková plocha bytu je 79 m². 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľ, 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 prenajímateľa a na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak nájomca napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi 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 nájomom 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 prenajímateľa,
 - d. nesmie prenechať byt do podnájmu tretím osobám.
 - e. umožniť vstup prenajímateľa /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 prenajímateľa
 - 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 dvojbudu) s rovnakým vzorom.
 - h. nájomca sa ďalej zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa:
 - nepovolí 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 prenajímateľovi a umožní mu s ním nakladať,
 - nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ 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 vzhľadom. Je zakázané namontovať antény, držiadlá na streche a na fasáde objektu.
3. Vonkajší vzhľad budovy musí byť zachovaný v pôvodnom stave, opravné nátery drevených častí 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: