

Nájomná zmluva uzavretá podľa § 633 a Občianskeho zákonníka, zákona číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a na základe všeobecného záväzného nariadenia obce č. 01/2013 o podmienkach nájmu obecných bytov v Dunajskom Klátove

medzi

**prenajímateľ:**

**Obec Dunajský Klátov**, 93021 Dunajský Klátov č.20, IČO 00800198, zastúpená Mgr. Máriou Csibovou – starostou obce  
/ ďalej len prenajímateľ/

a

**nájomca:** Fehér Tomáš  
**nar.:**  
**r.č.:**  
**bytom:**

/ ďalej len nájomca/

**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. 2, vchod 1 nachádzajúci sa v 18 bytovom dome v Dunajskom Klátove súpisné číslo 411 na prízemí.  
Celková plocha bytu je 49,24 m<sup>2</sup>, zapísaný v katastri nehnuteľnosti, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z: predsieň o ploche 4,89 m<sup>2</sup>, izba o ploche 13,30 m<sup>2</sup>, kúpeľňa o ploche 5,36 m<sup>2</sup>, izba+kuchyňa o ploche 23,00 m<sup>2</sup>, balkón o ploche 2,69 m<sup>2</sup>.  
Spoločné priestory: chodba 18,85 m<sup>2</sup>, technická miestnosť 6,48 m<sup>2</sup>, schodisko-podesta 9,00 m<sup>2</sup>.

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

V kuchyni sa nachádza sporák, kuchynská linka umývacím drezom, jedna zabudovaná miešacia batéria / drezová/, digestor, rekoperátor.

V kúpeľni je keramická dlažba, vaňa umývadlo, dve miešacie batérie / vaňová a umývadlová / a odsávač vzduchu, WC.

Na každej miestnosti sú umiestnené dvere.

Ku každému bytu patrí jeden elektrický bojler a elektrický kotol-umiestnené sú pri hlavných vchodoch do bytoviek v miestnostiach určených na to.

Vo všetkých izbách bytu a v kuchyni sú parketové podlahy a plechové panelové radiátory.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou a v podlahe.

4. Domácnosť nájomcu tvoria nasledovní spolubývatelia:

### **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.

2. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy.

3. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorú schválilo Obecné zastupiteľstvo v Dunajskom Klátove na dobu 1 rok t.j. od 01.12.2019 do 30.11.2020.

4. Nájomca má prednostné právo na opakované predĺženie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a stanovených prenajímateľom, najmä pri riadnom platení nájomného a záloh za služby a pri plnení podmienok pridelenia týchto bytov.

### **článok IV.**

#### **Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody vo výške **2,45 EUR/m<sup>2</sup>**, t.j.=**120,64 EUR** na mesiac.

Nájomné je splatné mesačne vždy do 15. každého mesiaca

Formou poštovej poukážky, prípadne v hotovosti do pokladne obce.

2. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu:

a. elektrická energia za spoločne užívané priestory **0,66 EUR** na osobu mesačne.

b. vodné a stočné **5.- EUR** na osobu mesačne

c. tvorba fondu opráv vo výške 0,36 EUR/ m<sup>2</sup>, t.j. **17,72 EUR/mesiac**.

d. ostatné služby súvisiace s bývaním 0,66 EUR/m<sup>2</sup>, t.j. **32,50 EUR/mesiac**.

e. výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle platného sadzobníka VZN obce vydaného obecným zastupiteľstvom za bežný kalendárny rok, ktorý sa platí zvlášť každoročne.

Výška poplatku v bode a, b, sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.

Výška poplatku v bode e, sa mení obdobne, ako pre ostatných obyvateľov obce.

3. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume.
4. Celková výška nájomného vrátane služieb činí za mesiac **=176,52 EUR.**
5. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať raz po doručení spotreby vody a el. energie za predchádzajúci rok.
6. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 15 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku.

## **článok V.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný dodržať nočný klud od 22,00 hod. do 06,00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
2. Na spoločné výdaje budovy budú prispievať obyvatelia úmerne podľa počtu príslušníkov rodiny bývajúcich v predmetnej budove.
3. Táto nájomná zmluva umožňuje bývanie nájomcom a ich deťom. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje.
4. Na základe tejto nájomnej zmluvy vznikne právo užívania a trvalý pobyt len osobám uvedeným ako nájomcovia a ich spolubývajúcim, uvedeným v tejto zmluve, prípadne ich ďalším spoločným deťom, narodeným počas platnosti tejto zmluvy. Prihlasovanie iných osôb k trvalému pobytu nie je možné. Takisto nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu. Nájomca je povinný sa prihlásiť k trvalému pobytu do 15 dní odo dňa podpisu tejto nájomnej zmluvy a odhlásiť sa z trvalého pobytu do 15 dní od vystúpenia sa z bytu.
5. Úhradu za spotrebovanú vodu hradí nájomca na základe skutočne meranej spotreby, ktorá bude odčítaná a vyúčtovaná v termíne uvedenej v čl. IV. bod 5.
6. Úhradu za spotrebovaný plyn za byt je povinný hradiť nájomca sám mesačne.
7. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a stanovených prenajímateľom.
8. **Menšie opravy a údržbu bytu počas užívania zabezpečí nájomca na vlastné náklady.**
9. Prenajímateľ zabezpečí väčšie opravy predovšetkým z fondu opráv tvoreného z časti nájomného.
10. Nájomca dopredu zaplatil kauciu vo výške 1000.- EUR / 6 mesačné nájomné.
11. Nájomca nesmie vykonávať v byte zmeny investičného charakteru, resp.zmeny, s ktorými sa zmení pôdorys bytu. Zmeny neinvestičného charakteru môže vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa /OZ/ bez nároku na náhradu výdavkov. Tieto zmeny je povinný pri skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
12. Súčasťou tejto zmluvy je domový poriadok ako príloha č. 1. Nedodržanie domového poriadku je dôvod na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.

**článok VI.**  
**Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zaniká:
  - a. dohodou
  - b. uplynutím dojednanej doby, ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy
  - c. nezaplatením nájomného a zálohy za služby spojené s užívaním bytu za príslušný mesiac ani do konca mesiaca. V takomto prípade od 1. dňa nasledujúceho mesiaca automaticky začne plynúť dvojmesačná výpovedná lehota, po uplynutí ktorej je nájomca povinný byt vypratať bez nároku na bytovú náhradu.

**článok VII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu sa prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.
3. Zmluva bola vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a dva nájomca.
4. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.

V Dunajskom Klátove dňa 30.novembra 2019

Príloha: 1 x domový poriadok

**Mgr. Csibová Mária-starostka obce**  
Obec Dunajský Klátov  
Prenajímateľ

Nájomca