

## Zmluva o nájme bytu č. E-2

č.j.: 147-14-02-2

**Prenajímateľ:** Obec Dunajská Lužná  
Jánošíkovská 466/7, 900 42 Dunajská Lužná  
zastúpená: Štefan Jurčík, starosta obce  
IČO: 00 400 009  
bankové spojenie: VÚB Bratislava, a. s.  
číslo účtu 1728275351/0200

a

**Nájomca :** meno a priezvisko: Beatrix Jašurová, r. Ščepanová  
rodné číslo:  
trvale bytom: 900 42 Dunajská lužná

Uzavreli podľa ust. § 685 a nasl. §§ Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu

### Čl. I

#### Predmet zmluvy

1. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, bytového domu s.č. 1530 postaveného na pozemku KN-C p.č. 73/13, zapísaného Správou katastra Senec na LV 740, katastrálne územie Nové Košariská, obec Dunajská Lužná, okres Senec.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. E-2 nachádzajúci sa na prízemí v bytovom dome, súpisné číslo: 1530 na ulici Pri Kniežacích mohylách v Dunajskej Lužnej. Predmetný byt pozostáva z:

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| - kuchyne s obývačkou | o výmere 25,150 m <sup>2</sup> , |
| - izby                | o výmere 15,560 m <sup>2</sup> , |
| - izby                | o výmere 14,819 m <sup>2</sup> , |
| - kúpeľne             | o výmere 5,039 m <sup>2</sup> ,  |
| - WC                  | o výmere 5,144 m <sup>2</sup> ,  |
| - komory              | o výmere 4,234 m <sup>2</sup> ,  |
| - chodby              | o výmere 10,014 m <sup>2</sup> , |
| Spolu                 | o výmere 79,960 m <sup>2</sup>   |
4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj využívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu ( § 688 Obč. zákonníka). Spoločnými časťami domu sú najmä :schodište o výmere 12,416 m<sup>2</sup> a sušiareň o výmere 4,382 m<sup>2</sup> na poschodí, plynová prípojka, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka elektriny, prípojka na televíziu, strecha a obvodový plášť budovy bytového domu.

5. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámi a preberá do svojho užívania.
6. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom, v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu ( § 687, ods. 1 Obč. zákonníka).
7. Vybavenie bytu je uvedené v protokole o odovzdaní bytu.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený, a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone ( § 685, ods. 1 Obč. zákonníka ).
9. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## **Čl. II**

### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné v sume € 162,65. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (vodné, stočné, elektrická energia, plyn). Úhrady za plnenia s užívaním bytu (fond opráv, správa, poplatok za elektrickú energiu za spoločné priestory) sú 20,58 €/mesiac.
2. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné vždy vopred do 15. dňa príslušného mesiaca na účet vedený vo VÚB Bratislava, a. s., číslo účtu 1728275351/0200.
3. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti je v omeškaní a je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Nezaplatenie nájomného v dohodnutom termíne je dôvodom na okamžité zrušenie platnosti zmluvy.
4. Zvýšenie cien elektrickej energie, plynu, tepla, TUV a služieb oprávňuje prenajímateľa na zvýšenie dohodnutého nájomného.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nedoplatok uhradí nájomca na účet prenajímateľa do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

## **Čl. III**

### **Doba nájmu a zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 3 rokov so začiatkom nájmu od 01.11.2014 do 31.10.2017.
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie nájmu ak splňa predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu, riadne a včas platil prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nemá voči prenajímateľovi žiadne nedoplatky.
3. Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 60 dní pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť spolu s dokladmi preukazujúcimi splnenie podmienok určených platnými právnymi predpismi a potvrdením prenajímateľa, že nemá žiadnu dlžobu na nájomnom, sa zasiela na Obecný úrad Dunajská Lužná, Jánošíkovská 7, 900 42 Dunajská Lužná.
4. Nájom bytu skončí:
  - uplynutím doby na ktorú bol uzavretý a nájomca písomne nepožiadaval o opakovaný nájom

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo porušuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne naruša pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - je potrebné z verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
  - nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
  - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Ak bola daná 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 nájomcovi doručená výpoveď. Ak bola daná výpoveď z dôvodu, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov.
7. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zamedziť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
8. Neplatnosť výpovede môže nájomca uplatniť na súde do troch mesiacov odo dňa doručenia výpovede. Účinky výpovede nastanú až po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým sa zamietne návrh na určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu.
9. Nájomca je povinný v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu prenajímateľovi v plnej výške.

## **Čl. IV**

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu a náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687, ods. 2 Obč. zákonníka) uhradza nájomca. 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 prenajímateľovi pri nesplnení tejto povinnosti.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§ 690 Obč. zákonníka).
3. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak 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, veta prvá Obč. zákonníka).