Zmluva o nájme bytu – opakovaný nájom

uzatvorená podľa § 685 a následne zákona 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Dubovany č. 4/2022 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania

---

m e d z i

Prenajímateľ: Obec Dubovany
zastúpená Miroslavom Michalčíkom - starostom obce
sídlo: Dubovany č. 200
IČO: 00312479
DIČ: 2020530875
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
č. účtu: 1005038010/5600
IBAN SK34 5600 0000 0010 0503 8010

(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: : Jozef Horváth
RČ:
trvale bytom: 92208 Dubovany 27

a

Adriana Gabrišová, rod Gabrišová
RČ:
Trvale bytom: Dubovany 434

(ďalej len nájomca)

uzatvorili túto zmluvu o nájme bytu:

I.
PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu súpisné číslo 434 v obci Dubovany, postaveného na parcele číslo 150/15 v kat. území Dolné Dubovany, zapísaného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Piešťany, katastrálny odbor na LV č. 1330. Bytový dom súpisné číslo 434 má dva vchody a celkovo 18 bytov, určených výlučne na nájomné bývanie.
2. Prenajímateľ upravil režim prenájmu bytov Všeobecne záväzným nariadením obce Dubovany č. 4/2022 o podmienkach a kritériách prideľovania a správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných z verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania.
3. Prenajímateľ prenecháva za podmienok dohodnutých touto zmluvou do užívania nájomcovi dvojizbový byt č. A32 s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží, vchod A v bytovom dome č. súp. 434, postaveného na parc. č.

150/15 v kat. úz. Dolné Dubovany, obec Dubovany.

4. Predmetný byt pozostáva z bytovej chodby, kúpeľne s WC, obývacej izby, izby, kuchyne s jedálenským kútom a loggie.
   Celková výmera bytu s loggiou je 44,37 m^2.
   Súčasťou bytu je skladovací box, ktorý sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží budovy.
   Nájomca má podiel na spoločných priestoroch bytového domu.
   Popis bytu, príslušenstva, výmery izieb a podiel na spoločných priestoroch sú uvedené v evidenčnom liste bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1
5. Príslušenstvo bytu tvorí: plynový kotol ústredného kúrenia so zabudovaným ohrevom teplej vody a termostatom, kuchynská linka s drezom, elektrický sporák a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnuteľným zariadením.
6. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaschopnom stave.
7. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi do užívania výlučne za účelom bývania.

II.
DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.11.2026 do 31.10.2029** na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Dubovanoch č. 44/IX/2026 zo dňa 23.09.2026.
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na predmetný byt po uplynutí doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku, ak dodrží podmienky uvedené v tejto nájomnej zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení obce Dubovany č. 4/2022. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. V prípade záujmu, podá nájomca písomnú žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu so všetkými prílohami o príjme všetkých členov domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok na posúdenie žiadosti.

III.
PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu po dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonávania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v byte všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy a príslušných predpisov povinný vykonať nájomca.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať odborné prehliadky, revízie a servis plynového kotla ústredného kúrenia.
5. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky závady bytu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí bytu do jedného mesiaca odo dňa uzavretia tejto zmluvy. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije v prípade, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na ten istý byt.

IV.
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vyprataný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a zároveň je povinný uhradiť nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatok z vyúčtovania nájmu bytu, tiež nahradí všetky škody vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní od skončenia nájmu a odovzdania bytu. Tiež uhradiť všetky škody, ktoré spôsobil .
5. Nájomca je povinný umožniť prístup zodpovedného zamestnanca prenajímateľa do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Realizácia týchto úprav bez súhlasu je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu a dôvodom na výpoveď prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
8. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúcim ostatým nájomníkom nerušený výkon ich práv.
9. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, po vzájomnej dohode s ostatnými nájomcami udržiavať na vlastné náklady priľahlé plochy k domu, zelené plochy, parkovacie plochy a vykonávať zimnú údržbu prístupových ciest a chodníkov k domu. Je povinný správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
12. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní nahlásiť sa na trvalý pobyt na adresu bytu uvedeného v nájomnej zmluve do 15 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný prihlásiť na trvalý pobyt nových členov domácnosti vždy do 15 dní od prisťahovania.
13. Nájomca a osoby, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

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

1. Mesačné nájomné, príspevok do fondu opráv a mesačné zálohové platby za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v evidenčnom liste sa platia spolu mesačne najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca prevodom na účet prenajímateľa vedeného v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Piešťany č. účtu: 1005038010/5600 IBAN SK34 5600 0000 0010 0503 8010 s uvedením variabilného symbolu, ktorý je uvedený v evidenčnom liste. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas a v prípade ako je nájomcov viac, zaväzujú sa platiť nájomné a mesačné zálohové úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ako aj nedoplatok z vyúčtovania spoločne a nerozdielne, t.j. ide o solidárny záväzok všetkých nájomcov uvedených na tejto nájomnej zmluve.
   Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a mesačných zálohových platieb, zmení sa ich výška od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
2. Nájomcovia sú povinní platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu, stočné, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za užívanie telefónnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
3. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať raz štvrťročne na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií do 15 dní odo dňa ich doručenia. Nedoplatok sa nájomcovia zaväzujú uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcom vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
4. Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradí nájomca do 10 dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy prevodom na účet prenajímateľa.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet úhrady za užívanie bytu, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu alebo kvality poskytovaných služieb. Úpravu úhrady za užívanie bytu vykoná prenajímateľ formou vystavenia nového Evidenčného listu, ktorý doručí nájomcovi pred termínom účinnosti úpravy.

VI.
FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačnej platby nájomného za predmetný byt, ktorou bude zabezpečovať svoje platenie záväzkov, ktoré mu vzniknú alebo môžu vzniknúť voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou. Výška šesťmesačnej zábezpeky na predmetný byt je 510,- EUR.
2. Finančnú zábezpeku vo výške 510,- EUR nájomca uhradil pri prvom uzatvorení nájmu v roku 2023, Zábezpeka je vedená na účte prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s. IBAN SK82 5600 0000 0010 0503 5012.
3. Zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú pre nájomcu voči prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
4. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na:

- úhradu poškodenia spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
- úhradu za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu po skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhradu za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu a pohľadávku v rámci vyúčtovania

5. V prípade, ak v súvislosti s touto zmluvou bude začatý akýkoľvek súdny spor, bude zábezpeka ponechaná prenajímateľovi až do právoplatného ukončenia tohto sporu ako zábezpeka za prípadné splnenie záväzku nájomcu voči prenajímateľovi, ktoré môže byť nájomca povinný uhradiť ako výsledok súdneho sporu.
6. Zábezpeka, resp. jej zvyšná časť budú vrátené nájomcovi do dvoch mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu, resp. do dvoch mesiacov od vyrovnania všetkých záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vzniknutých s touto zmluvou v prípade, ak záväzky nájomcu voči prenajímateľovi trvajú aj po ukončení zmluvného vzťahu. To neplatí v prípade, ak zábezpeka resp. jej zvyšná časť bude ponechaná u prenajímateľa v súlade s odsekom 5 tohto článku zmluvy alebo ak bola v celom rozsahu spotrebovaná.

VII.
ZÁNIK NÁJMU

1. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu dojednanej v čl. II. v bode 1. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájom bytu ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájom bytu zaniká aj na základe výpovede prenajímateľa. Ak bola daná písomná 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.
   Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu ak nájomca:
   a/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
   b/ nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti, napriek upozorneniu prenajímateľa hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   c/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
   d/ neužíva byt bez vážnych dôvodov
   e/ bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v byte iné osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste k tomuto bytu
   f/ nájomca a všetky osoby s ním bývajúce sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia nájomnej zmluvy na trvalý pobyt v obci Dubovany.
4. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu byt nevyprace a neodovzdá najneskôr v deň nasledujúci po skončení nájmu prenajímateľovi, prenajímateľ je oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie vyprataním bytu.
5. Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo bytovej náhrady.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
7. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.

VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomne po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Súčasťou zmluvy je evidenčný list bytu
3. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa: www.dubovany.sk
6. 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 Dubovanoch, dňa .....

Prenajímateľ: Nájomca:

……. …….

Miroslav Michalčík
starosta obce Dubovany

Jozef Horváth

……

Adriana Gabrišová