

Nájomná zmluva - RZ č. 103/2019

podľa § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ako aj § 12, ods. 4 zákona č. 134/2013, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní

Článok I. Zmluvné strany

1) Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Obec Chtelnica**
Sídlo: Nám. 1. mája 495/52, 922 05 Chtelnica
Štatutárny zástupca: Ing. Ján Horváth, starosta
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
č. účtu: SK85 0200 0000 0000 0632 6212
IČO: 00312584
DIČ: 2020530886
(ďalej ako „prenajímateľ“)

2) Nájomca:

Meno a priezvisko: Martin Magnus
dátum narodenia:
a manželka
Meno a priezvisko: Zuzana Magnusová, rodená Krchnárová
dátum narodenia:
Obaja trvale bytom: Kúria 915/70, Chtelnica
č. účtu:
(ďalej ako „nájomca“)

uzatvorili túto nájomnú zmluvu:

Článok II. Preambula

1. Táto nájomná zmluva upravuje nájom bytu postaveného s podporou štátu prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, nástupcom ktorého je Ministerstvo dopravy a výstavby SR, a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania a je uzatvorená podľa ustanovení § 685 a nasledujúcich zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia obce Chtelnica č. 2/2012, ktoré bolo vydané v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ustanovení Občianskeho zákonníka – zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Ako aj Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov ako aj § 12 zákona č. 134/2013, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku IV.) tejto zmluvy nájomcom.
2. Prenajíateľ prenecháva za odplatu – nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII.) tejto nájomnej zmluvy nájomcovi predmet nájmu /byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu/.
3. Prenajíateľ je povinný prenechať prenajatú vec nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, obvyklé užívanie, a v tomto stave ju na svoje náklady udržiavať.
4. Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti uvedené v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok IV. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt č. 2 nachádzajúci sa v katastrálnom území obce Chtelnica, v bytovom dome súpisné číslo 915, na ulici Kúria, orientačné číslo 70, celková plocha bytu 55,61 m², zapísaný v katastri nehnuteľností, vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor na parcele č. 1874/5 v Chtelnici, ktorého výlučným vlastníkom je prenajíateľ.
2. Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestností, spolu o ploche 33,69 m², predsieň o ploche 9,49 m², kuchyňa o ploche 7,75 m², kúpeľňa a WC spolu o ploche 4,68 m² a príslušenstva bytu.
3. K bytu neodmysliteľne patrí: kuchynská linka s plynovým sporákom a digestorom a domový telefón. Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutel'ným zariadením.

Článok V. Vznik a doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku III.) a v článku IV.) tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajíateľ upravil režim prenájmu nájomných bytom všeobecne záväzným nariadením obce Chtelnica (ďalej len nariadenie obce). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti.
3. Nájomný vzťah vzniká **01.11.2019**
4. Táto nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú 3 roky, ktorá končí dňom **31.10.2022**.
5. Nájom po uplynutí dohodnutej doby na základe dohody zmluvných strán uzatvára vždy najviac ma ďalšie 3 roky, ak obecné zastupiteľstvo obce nerozhodne inak.
6. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

7. Opis stavu bytu, jeho príslušenstva je uvedený v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu).

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:

- a) Byt, spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu, udržiavať na svoje náklady.
- b) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu
- c) Informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu

2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sa zaväzujú:

- a) riadne užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu
- b) riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu
- c) vykonávať drobné opravy bytu na svoje náklady a uhrádzať náklady, spojené s bežnou údržbou bytu
- d) po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie
- e) umožniť vstup prenajíateľa do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajíateľa
- f) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu
- g) hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajíateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie
- h) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosť o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v nájmomnom bytovom dome
- i) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv

3. Ďalšie povinnosti nájomcu:

- a) rešpektovať všetky povinnosti dané nariadením obce
- b) neprihlásiť na trvalý ani prechodný pobyt v prenajatom byte inú osobu ako seba, svojho manžela (manželku), druhu (družku), rodičov a svojich potomkov, žijúcich s ním v spoločnej domácnosti
- c) nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu
- d) nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv
- e) prenajatý byt nevymení ani neuskutoční prevod práv, vyplývajúcich z nájmu bytu na iné osoby
- f) byt ku dňu nasledujúcemu po dni skončenia nájmu uvoľní, odovzdá prenajíateľovi a umožní mu s ním nakladať

- g) na svoje náklady odstráni všetky škody, vzniknuté na prenajatom byte, ktoré prenajíateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a odovzdania bytu
- h) o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajíateľa povinný písomne požiadať **najneskôr dva mesiace** pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy. Prílohou k žiadosti je doklad o dosiahnutom príjme za predchádzajúci kalendárny rok. Podmienky novej nájomnej zmluvy môžu byť dohodnuté inak, ako sú uvedené v tejto zmluve

4. Ďalšie práva nájomcu:

- a) nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajíateľ, napriek jeho písomnému upozorneniu, neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia, spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo
- b) rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu
- c) nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajíateľ riadne a včas neposkytuje
- d) právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do troch mesiacov od odstránenia závad.

Článok VII.

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu, ktorý sa skladá zo:
 - a) Základu nájomného vo výške **1,43** Eur za m² prenajatej plochy, čo predstavuje mesačne čiastku **79,52** Eur,
 - b) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **0,89** Eur/m², čo činí mesačne čiastku **49,49** Eur
2. Zároveň je nájomca povinný platiť zálohu na spoločné užívanie energií: voda, plyn, elektrická energia a stočné vo výške **55,00**.
3. Nájomné vrátane príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a záloha na spoločné užívanie energií **v celkovej výške 184,01 Eur** (slovom: stoosemdesiatštyri eur a jeden eurocent) je splatné do **15.**-teho dňa v aktuálnom mesiaci. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady na bankový účet prenajíateľa, **číslo účtu SK85 0200 0000 0000 0632 6212**, konštantný symbol 0308, variabilný symbol **1242018**.
4. Nájomca zaplatí finančnú čiastku (zábezpeku) vo výške **425,40 Eur**, čo činí päť mesačných splátok do 15 dní od podpisu zmluvy. Záloha bude použitá výlučne na krytie nájomného v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou. Eventuálna ostávajúca časť zálohy bude prenajíateľom vrátená nájomcovi do 30 dní po ukončení nájmu.

5. Nájomca je povinný na základe uzatvorenej zmluvy uhradiť prenajímateľovi poplatok za používanie káblovej televízie.
6. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, plynu (na varenie) a poplatky za TV a rozhlas priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory a garáž a za dodávku plynu na ohrev teplej úžitkovej vody je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média do **30 dní** odo dňa jej doručenia. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť **do 15 dní** po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátený do 15 dní po vykonaní zúčtovania **na číslo účtu nájomcu, uvedené v záhlaví zmluvy.**

Článok VIII. Sankcie

1. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu včas, resp. najneskôr do piatich kalendárnych dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania.
2. Zmluvné strany sa dohodli na úroku z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania úhrady nájomného, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi. Nárok na náhradu škody týmto nie je dotknutý.

Článok IX. Odovzdanie a prevzatie bytu, odstránenie väd predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady, brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do troch mesiacov od odstránenia závad.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

- 8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.**
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok X.

Skončenie nájmu, bytové náhrady

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.
4. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán.
5. Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
6. Ak bola daná písomná výpoveď, končí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
7. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) až g) zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca môže nájomnú zmluvu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu.
9. Ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnej veci, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola zmluva uzavretá na dobu určitú. Výpoveď však musí podať v najbližšom výpovednom období, pokiaľ je zákonom alebo dohodou ustanovené.
10. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda.
11. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním veci je nájomca nehnuteľnej veci povinný, ak sa nedohodlo inak, umožniť záujemcovi o prenájatie jej prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.
12. 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 nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.
13. Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá šesť mesiacov.

14. Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty (§710 ods. 4) zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.
15. 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.
16. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca
 - a) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
 - b) využívaný prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje cudzie osoby _ Čl. VI. bod 3 písm. b).
17. Nájom bytu v prípade výpovede nájmu prenajímateľom sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
18. **V prípade skončenia nájmu prenajatého bytu ktorýmkoľvek spôsobom a z ktoréhokoľvek dôvodu, nebude nájomcovi poskytnutá žiadna bytová náhrada.**

Článok XI. Spoločný nájom bytu

1. Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
2. Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
3. Bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu bytu môže vybavovať každý zo spoločných nájomcov. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých; inak je právny úkon neplatný.
4. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
5. Ak medzi spoločnými nájomcami dôjde k nezhode o právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločného nájmu bytu, rozhodne na návrh niektorého z nich súd.
6. Súd môže v prípadoch hodných osobitného zreteľa na návrh spoločného nájomcu zrušiť právo spoločného nájmu bytu, ak vznikne ním nezavinený stav, ktorý bráni spoločnému užívaniu bytu spoločnými nájomcami. Zároveň určí, ktorý zo spoločných nájomcov, alebo ktorí z nich budú byt ďalej užívať.

Článok XII. Spoločný nájom bytu manželmi

1. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.

2. Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.
3. Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, súd na návrh jedného z nich rozhodne, že sa zrušuje právo spoločného nájmu bytu. Súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať ako nájomca.
4. Pri rozhodovaní o ďalšom nájme bytu vezme súd zreteľ najmä na záujmy maloletých detí a stanovisko prenajímateľa.
5. Ak sa z dôvodu fyzického násillia alebo psychického násillia, alebo hrozby takýmto násillím vo vzťahu k manželovi alebo k rozvedenému manželovi ako spoločnému užívateľovi bytu alebo k blízkej osobe, ktorá s ním býva spoločne v byte, stalo ďalšie spolužitie neznesiteľným, môže súd na návrh jedného z manželov alebo rozvedených manželov obmedziť užívacie právo druhého z nich, alebo ho z jeho užívania úplne vylúčiť.

Článok XIII. Prechod nájmu bytu

1. Ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami (spoločnými nájomcami) sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomretého nájomcu alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt.
2. Ak sa prenajímateľ domnieva, že neboli splnené podmienky prechodu nájmu bytu podľa odseku 1, môže sa v lehote troch mesiacov odo dňa, keď sa o nich dozvedel, najneskôr však v lehote troch rokov odo dňa smrti nájomcu, domáhať na súde, aby určil, že k prechodu nájmu bytu nedošlo.
3. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel.
4. Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádza jeho právo na ostatných spoločných nájomcov.

Článok XIV. Vypratanie bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade realizácie výkonu rozhodnutia vypratáním bytu budú všetky veci, ktoré sa nachádzajú vo vypratávanom byte umiestnené v rodinnom dome, nachádzajúcom sa na **ulici**
2. Nájomca zabezpečí súhlas vlastníka nehnuteľnosti, aby strpel vypratanie vyššie uvedených vecí do svojej nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 tohto článku.

Článok XV. Spoločné a záverečné ustanovenia

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. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Prenajíateľ obdrží 2 originály a nájomca 1 originál zmluvy.
4. 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.
5. Zmluvy nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a zákona o slobode informácii v spojitosti s § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok XVI. Osobitné ustanovenie

1. Prijatá finančná čiastka (zábezpeka) bude slúžiť na zabezpečenie prípadných úhrad podľa § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. V prípade novo uzatvorených nájomných zmlúv finančná zábezpeka bude inkasovaná v súlade s § 12 ods. 7 zákona 443/2010 Z. z.
2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.
3. V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie, spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej zníženiu finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajíateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu.

V Chtelnici, dňa 18.10.2019

.....
Ing. Ján Horváth
Prenajíateľ

.....
Martin Magnus
Nájomca

.....
Zuzana Magnusová
Nájomca

PRÍLOHA č. 1 K NÁJOMNEJ ZMLUVE

EVIDENČNÝ LIST

<i>Meno užívateľa bytu :</i>	<i>Martin Magnus a manž. Zuzana</i>	<i>Číslo bytu :</i>	<i>2</i>
<i>Dátum narodenia :</i>		<i>Kategória :</i>	<i>2- izb.</i>
<i>Adresa trvalého pobytu :</i>	<i>Kúria 915/70</i>	<i>Poschodie :</i>	

Údaje o spolubývajúcich osobách:

<i>p. č.</i>	<i>Meno a priezvisko</i>	<i>Dátum narodenia</i>	<i>Pomer k užívateľovi bytu</i>	<i>Poznámka</i>
1.	Martin Magnus		Užívateľ	
2.	Zuzana Magnusová		Užívateľ	
3.	Tomáš Magnus		Syn	
4.	Laura Magusová		Dcéra	
5.	Nikola Magusová		Dcéra	