

Nájomná zmluva č. 15/2024

(byt č. 4)

o nájme bytu v obytnom nájomnom dome Prašník, na ktorý bola poskytnutá dotácia zo štátneho rozpočtu ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja SR, uzatvorená podľa § 685 a následne zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov / občianskeho zákonníka/

medzi

Prenajímateľ:

Obec Prašník, v zastúpení starostom obce Prašník, p. Milanom Mozolákom

922 11 Prašník č. 93

IČO: 00 312 894

DIČ: 2020530974

Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s.

IBAN: SK74 5600 0000 0010 7758 0001

a

Nájomca:

Lubomír Juráš

922 11 Prašník 390

a manželka Monika Jurášová

922 11 Prašník 124

I.

Predmet nájmu

1 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné – trojizbový byt č. 4 o výmere 77,59 m², - nachádzajúci sa v nájomnom bytovom dome s. č. 52, na druhom nadzemnom podlaží vľavo, postavenom na pozemku označenom p. č. 4258/9 v kat. území Prašník. Prenajímateľ je vlastníkom nájomného bytového domu s. č. 52, ktorý je zapísaný v Katastrálnom úrade Trnava, Správe katastra v Piešťanoch na LV č. 2128.

2/ Opis stavu bytu, opis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe, ktorá bola neoddeliteľnou súčasťou prvej zmluvy. (technický pasport bytu)

3/ Prenajímateľ nájomcovi byt spolu s jeho vybavením opísaný v čl. I. ods.1) a ods.2) prenecháva do nájmu za nájomné a nájomca ho do nájmu preberá. Nájomca sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt sa mu odovzdáva v stave, spôsobilom na riadne užívanie.

II.

Doba nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 3 roky .

2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 01.04.2024

3/ Nájomný vzťah končí dňom 31.03.2027

4/ Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z VZN č. 1/2014 a z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky.

III. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1/ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný:

a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,

b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,

c) 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. 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,

d) 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,

e) dodržiavať domový poriadok,

f) byt užívať za účelom bývania,

g) rešpektovať všetky povinnosti dané všeobecne záväzným nariadením obce a zároveň berie na vedomie platnosť a účinnosť Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2014 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov v bytovom dome s.č. 52 v Prašníku, zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia a to i v prípade zmien a doplnkov, ktoré budú vykonané obecným zastupiteľstvom v budúcnosti,

h) k termínu ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho podľa technického pasportu v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody,

i) nájomné za byt, služby spojené s užívaním bytu, platby za služby spojené s bývaním, riadne uhradiť vopred vždy do 20-teho dňa predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa nájom platí,

j) umožniť vstup prenajímateľovi do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru na nevyhnutný čas a po predchádzajúcej žiadosti alebo oznámenia prenajímateľa,

k) v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí s ním budú v byte bývať. Títo budú uvedení v evidenčnom liste. Pri zmene počtu osôb, bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

l) zabezpečiť dodržiavanie protipožiarnej bezpečnosti a starostlivosti o požiarne zariadenia a hasiace prístroje v spoločných priestoroch v nájomnom dome. K bytu prislúcha 1/6 spoločných pivničných priestorov.

4/ Nájomca nesmie:

a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,

b) umiestniť a pripevniť na strechu, zábradlie balkóna, ani na obvodný múr bytovky terestickú ani parabolickú anténu. V nájomnom bytovom dome je príprava na káblový televízny zvod, ktorý má možnosť využiť spoločnou dohodou – nájomnou zmluvou,

spoločnosťou, ktorá sa takou činnosťou zaoberá a následne sa pripojiť. Postup bude koordinovať obec,

c) prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako seba, svoju manželku, svoje deti žijúce s ním v spoločnej domácnosti. V nájomnom byte sa nemôže realizovať prechod nájmu v zmysle ustanovenia § 706 OZ,

d) realizovať výmeny bytov,

e) dať do podnájmu inému,

f) v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez písomného súhlasu prenajímateľa,

g) bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovať osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 10 dní).

IV.

Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1/ Pred uzatvorením Nájomnej zmluvy, na výzvu Obce, nájomca uhradí zábezpeku vo výške 6 – mesačného nájmu na bankový účet.

2/ Nájomca je povinný mesačne platiť:

a) nájomné za užívanie bytu	148,20 EUR
b) fond opráv	38,02 EUR
Spolu:	186,22 EUR

2/ Nájomca je povinný platiť zálohové platby mesačne vopred:

a) svetlo v spoločných priestoroch	3,30 EUR
b) za kúrenie, dodávku tepla	103,00 EUR
c) vodné, stočné - studená voda	4,00 EUR
- teplá voda	39,00 EUR

Platby spolu 335,52 EUR

Zálohové platby môžu byť po schválení v OZ upravené, s čím nájomca súhlasí najmä, ak je preto dôvod vyplývajúci z osobitných predpisov alebo z rozhodnutia cenových orgánov, zvýšenia ceny dodávateľmi médií, prípadne iných odôvodnených skutočností.

4/ Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku tepla a elektrickej energie v spoločných priestoroch je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií v zákonom stanovenej lehote. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do dátumu uvedenom vo vyúčtovaní nájomného a nákladov spojených s bývaním, preplatok bude nájomcovi vrátený po vzájomnej dohode na účet nájomcu.

5/ Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie v byte, poplatky za TV a rozhlas, poplatky za užívanie telefónnej siete, ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.

6/ Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním meračov na elektrickú energiu dodávaných do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič,

7/ pri ukončení nájomného vzťahu urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu. V prípade ak túto povinnosť poruší, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,00 EUR do 5 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu,

8/ Pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú istinu 6 – mesačných nájomov a polovicu z jednorazového poplatku za pripojenie sa na elektrickú sieť.

V. Zánik nájmu bytu

1/ Nájom zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle VZN predĺžená,
- b) písomnou dohodou medzi vlastníkom t.j. Obcou Prašník a nájomníkom,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu,
- d) smrťou nájomníka a obec následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúci

2/ So súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:

- a) nespĺňa podmienky uvedené v § 2 ods. 1 až 6 VZN č. 1/2014
- b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ako nájomca alebo ten, kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- e) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu.

3/ Nájom bytu zaniká posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky o výpovedi sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určený príslušným doručovacím úradom.

4/ K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

5/ Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

VI. 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 dvoch rovnopisoch. Každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

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/ Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.

V Prašníku, dňa 29.05.2024

.....
Milan Mozolák, starosta obce

.....
Ľubomír Juráš, Monika Jurášová
nájomcovia

Evidenčný list

k bytu č. 4

Nájomca:

1/ Ľubomír Juráš a manželka Monika Jurášová

Čestne prehlasujem (e), že v byte so mnou (s nami) budú bývať tieto osoby:

Údaje o osobách v byte (okrem nájomcu)		
Meno a priezvisko	dátum narodenia	príbuzenský pomer
Emma Jurášová	20.11.2006	dcéra
Vivien Jurášová	30.03.2010	dcéra

V Prašníku, dňa:

.....
Emil Škodáček, starosta obce

.....
Ľubomír Juráš, Monika Jurášová
nájomcovia

Dodatok č. 1
k Zmluve o nájme bytu č. 4/2023

Prenajímateľ

Obec Prašník

v zastúpení: Milan Mozolák, starosta obce

Sídlo: 922 11 Prašník č. 93

IČO: 00312 894

DIČ: 2020530974

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, pobočka Vrbové

Číslo účtu: 2720212/0200

Nájomca

Lubomír Juráš manželka Monika Jurášová

922 11 Prašník 390

Nar. 01.03.1968

1/ Týmto dodatkom sa **mení** Zmluva o nájme bytu č. 4 nasledovne:

Čl. II. Doba nájmu

Bod 2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 01.04.2021

Bod 3/ Nájomný vzťah končí dňom 31.03.2022

Čl. III. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Bod 4/ Nájomca nesmie:

písm. h) bez súhlasu prenajímateľa prehlásiť odber elektrickej energie na iného dodávateľa

Čl. IV. Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Bod 3/ Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a elektrickej energie v spoločných priestoroch je prenajímateľ povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií v zákonom stanovenej lehote. Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do dátumu uvedenom vo vyúčtovaní nájomného a nákladov spojených s bývaním, preplatok bude nájomcovi vrátený po vzájomnej dohode na účet nájomcu.

Bod 4/ Pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcovi zostatok finančnej istiny z 9 mesačných nájomov a polovicu z jednorázového poplatku za pripojenie sa na elektrickú sieť.

2/ Ostatné ustanovenia nájomnej zmluvy ostávajú nezmenené.

3/ Tento dodatok je vyhotovený v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno dostane nájomca a jedno prenajímateľ.

4/ Tento dodatok nadobúda platnosť dňom 1.4.2021 a účinnosť zverejnením dodatku na webovej stránke obce.

V Prašníku dňa

.....
Emil Škodáček, starosta obce

.....
Juráš Ľubomír, nájomca

**Zápisnica
o odovzdaní a prevzatí bytu č. 4**

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č. 4
e) bez závad

s týmito závadami:

Stav vodomeru č.: TUV:

Stav vodomeru č.: SV:

Stav elektromeru č.: kWh:

Potvrdzujú prevzatie kľúčov v počte ks od bytu, ks od skladu, ks od vchodu,
..... ks od poštovej schránky.

V Prašníku, dňa

Škodáček - starosta

Lubomír Juráš nájomca

Emil

**VIDENČNÝ LIST /PASPORT/ PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE
BYTU**

Užívateľ: Lubomír Juráš
Manželka: Monika Jurášová
Adresa: 922 11 Prašník

Rodné číslo: 680301/6462
805111/7371

Číslo domu: 52

Číslo bytu: 4

Číslo vchodu: 1

Spôsob platenia: v hotovosti alebo prevodným príkazom

I. ÚDAJE O BYTE:

Kategória: 1

Vykurovanie: ústredné kúrenie

Výška miestnosti: 2,65 m

Podlažie:

druhé nadzemné podlažie vľavo

kúpeľňa a WC v byte

II. VÝMERA BYTU:

Obytná plocha:	Vedľajšia plocha:	Ostatné miestnosti:	Podlahová plocha:
1. miestnosť 19,88 m ²	Kuchyňa 3,45 m ²	Kúpeľňa a WC 6,12 m ²	Vykurovanie 77,59 m ²
2. miestnosť 24,85 m ²	Chodba 9,49 m ²		
3. miestnosť 13,80 m ²			
Celkom 58,53 m ²	12,94 m ²	6,12 m ²	77,59 m ²

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Vzťah:

Dátum narodenia:

rodičia:

druh/žka/:

manžel/ka/:

syn /dcéra/: Emma Jurášová

20.11.2006

Vivien Jurášová

03.03.2010

Počet členov domácnosti celkom:

4

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU:

Základné nájomné:	Zálohy za službu:
Mesačná úhrada 170,70 EUR	Záloha za svetlo v spoločných priestoroch 3,30 EUR
	Záloha za kúrenie 103,00 EUR
	Záloha za vodné – studená voda 4,00 EUR
	- teplá voda 39,00 EUR
Záloha na služby 149,30 EUR	Spolu 149,30 EUR
Celková mesačná úhrada 320,00 EUR	

Dátum platnosti od: 01.04.2022

Dátum začiatku nájmu: 01.04.2022

Dátum spracovania: 02.03.2022

Vypracovala: Selecká
Byt č. 4 v nájomnom dome Prašník

Pečiatka a podpis:

Vybavenie bytu tvorí:

Počet kusov	Názov
1	Linka kuchynská a antikórovým drezom
1	Sporák elektrický s rúrou bez plechov v.č.

1	Vaňa plechová dl. 160 cm
1	Umývadlo veľké
1	WC Combi keramické
1	Batéria sprchová, stenová
2	Batéria stojanová
1	Prívod vody ku práčke
1	Odvod vody od práčky
1	Vodomer „METERS“ v.č.
1	Merač TUV „SENSUS“ v.č.
1	Merač tepla „ZENNER“ v.č.
1	Dvere vchodové protipožiarne s von. guľou
2	Dvere vnútorné plné
2	Dvere vnútorné presklené
1	Dvere balkónové plastové
5	Zárubne kovové
5	Okná plastové
3	Radiátor panelový
1	Radiátor rebríkový
1	Rozvádzač elektrický, ističový
1	Telefón s domácim vrátnikom
1	Pripojenie pevnej telefónnej linky
1	Zvonček bytový
	Krabica k pripojeniu TV signálu
	Dlažba keramická v kúpeľni s WC
	LINO / imitácia plávajúcej podlahy / v ostatných miestnostiach