

## **Nájomná zmluva č. 40/2023/10**

***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:**

Miroslav Franko a manželka Emília Franková  
Prašník č. 52  
922 11 Prašník

#### **I.**

#### **Predmet nájmu**

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné – trojizbový byt č.10 o výmere 77,59 m<sup>2</sup>, - 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 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto 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 – použitom, spôsobilom na riadne užívanie. Kľúče od bytu budú odovzdané v deň zaplatenia prvého nájomného alebo jeho alikvotnej časti.

#### **II.**

#### **Doba nájmu**

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

2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 01.08.2023

3/ Nájomný vzťah končí dňom 31.07.2026

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 uhrádza 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 n a 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/** Nájomca je povinný mesačne platiť:

a) za užívanie bytu nájomné vo výške	148,20 €
b) Fond opráv	38,02 €

Poplatky za služby spojené s bývaním môže prenajímateľ upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

**2/** Nájomca je povinný platiť zálohové platby mesačne za

a) svetlo v spoločných priestoroch	3,30 €
b) za kúrenie, dodávku tepla	103,00 €
c) vodné, stočné	4,00 €
- studenú	39,00 €
- teplú	
<b>Spolu</b>	<b>335,52 €</b>

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.

**3/** 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.

**4/** 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.

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

**6/** 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,

7/ 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. Zmluva bola schválená uznesením č. 61/VI/2023 zo dňa 27.06.2023.

3/ Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá strana obdrží po jednom vyhotovení.

4/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

5/ 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 Prašníku, dňa 31.07.2023

.....  
starosta obce

.....  
nájomca