

Nájomná zmluva č. 13/2024/7byt

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: 312 894
DIČ: 2020530974
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko a. s.
IBAN: SK74 5600 0000 0010 7758 0001

a

Nájomca:

Ján Lajda
Prašník 52

I.

Predmet nájmu

1 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné – jednoizbový byt č. 7 o výmere 39,59 m², - nachádzajúci sa v nájomnom bytovom dome s.č. 52, na prvom podlaží vpravo, 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 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 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 nespĺnením 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/ Nájomca je povinný mesačne platiť:

a) za užívanie bytu nájomné vo výške	75,62 €
b) fond opráv	19,40 €

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	2,90 €
b) za kúrenie, dodávku tepla	54,00 €
c) vodné, stočné	- studenú 4,00 €
	- teplú 29,00 €

Spolu: 184,92 €

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/ Nájomca zaplatí prenajímateľovi finančnú istinu vo výške 6 mesačných nájmov pred podpisom zmluvy na účet nájomcu alebo do pokladne obce. Výška finančnej zábezpeky je **522,60 €**.

8/ Pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú istinu

6 – mesačných nájmov 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/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení.

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.

V Prašníku, dňa 01.04.2024

.....
Milan Mozolák
Starosta obce

.....
Ján Lajda
nájomca

Evidenčný list

k bytu č. 7

Nájomca:

1/ Ján Lajda

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

V Prašníku, dňa: 01.04.2023

.....
starosta obce

.....
nájomca

**Zápisnica
o odovzdaní a prevzatí bytu č. 7**

Nájomcovia týmto potvrdzujú, že prebrali byt č. 7
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 01.04.2023

nájomca

starosta obce

nájomca

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

Užívateľ: Ján Lajda

Rodné číslo: 660531/6971

Adresa: Dolné lúky 364/9
906 13 Brezová pod Bradlom

Číslo domu: 52

Číslo bytu: 7

Číslo vchodu: 2

Spôsob platenia: v hotovosti alebo prevodným príkazom

I. ÚDAJE O BYTE:

Kategória: 1

Vykurovanie: ústredné kúrenie

Výška miestnosti: 2,65 m

Podlažie:

prvé podlažie vľavo

kúpeľňa a WC v byte

II. VÝMERA BYTU:

Obytná plocha:	Vedľajšia plocha:	Ostatné miestnosti:	Podlahová plocha:
1. miestnosť 15,74 m ²	Kuchyňa 12,80 m ²	Kúpeľňa a WC 6,12 m ²	Vykurovanie 39,59 m ²
	Chodba 4,93 m ²		
Celkom 15,74 m ²	17,73 m ²	6,12 m ²	39,59 m²

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Vzťah:

Dátum narodenia:

rodičia:

druh/žka:

manžel/ka:

syn /dcéra:

Počet členov domácnosti celkom:

1

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU:

Základné nájomné:	Zálohy za službu:
Ročná úhrada	Záloha za služby spojené s bývaním 10,00 EUR
Mesačná úhrada 87,10 EUR	Záloha za svetlo v spoločných priestoroch 2,90 EUR
	Záloha za kúrenie 49,00 EUR
	Záloha za vodné – studená voda 4,00 EUR
	- teplá voda 29,00 EUR
94,90 EUR	Spolu 94,90 EUR
Celková mesačná úhrada 182,00 EUR	

Dátum platnosti od:

Dátum začiatku nájmu: 01.04.2023

Dátum spracovania: 29.03.2023

Vypracovala: Čechvalová

Pečiatka a podpis

Byt č. 7 v Nájomnom bytovom dome Prašník

Vybavenie bytu tvorí:

