

**Nájomná zmluva č. 42/2025/7 byt  
o nájme bytu v obytnom nájomnom dome Prašník,  
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:**

Lukáš Zervan

**I.  
Predmet nájmu**

1 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné – jednoizbový byt č. 7 o výmere 39,59 m<sup>2</sup>, - 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 prvej nájomnej 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. Keďže ide o opakovaný nájom toho istého bytu, nájomca je oboznámený s technickým stavom bytu

**II.  
Doba nájmu**

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

2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 01.09.2025

3/ Nájomný vzťah končí dňom 31.08.2028

4/ Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z VZN č. 2/2025 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 požiarnu 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/ Finančná zábezpeka bola zložená vo výške 473,72 € pri uzatváraní prvej nájomnej zmluvy.**

**8/ Pri ukončení nájomného vzťahu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku, ktorá bola zaplatená prenajímateľovi po vyúčtovaní energií do 30 dní. V prípade nedoplatku na nájomnom a službách, a zmluvnej pokuty v zmysle časti IV. Bod 7/ prenajímateľ použije buď celú finančnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu týchto nedoplatkov.**

## **V.**

### **Zánik nájmu bytu**

**1/ Nájom zaniká:**

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- písomnou výpoveďou danou prenajímateľom,
- písomnou výpoveďou danou nájomcom,
- uplynutím času, na ktorý bola nájomná zmluva dohodnutá,
- smrťou nájomcu, ak nájom neprechádza na inú osobu,
- zánikom prenajímateľa,
- zánikom bytu.

Dohoda o ukončení nájmu musí byť uzatvorená písomne medzi zmluvnými stranami. Ak je nájomná zmluva uzatvorená s viacerými nájomcami, s ukončením nájmu musia súhlasiť všetci nájomcovia. Súhlas ostatných osôb žijúcich s nájomcom v nájomnom byte sa nevyžaduje.

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

a) nespĺňa podmienky uvedené v § 2 ods. 1 a 2 VZN č. 2/2025

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 19.11.2025

.....  
Milan Mozolák  
Starosta obce

.....  
Lukáš Zervan  
nájomca

# Evidenčný list

## k bytu č. 7

**Nájomca:**

1/ Lukáš Zervan

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

| Údaje o osobách v byte<br>(okrem nájomcu) |                 |                   |
|-------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| Meno a priezvisko                         | dátum narodenia | príbuzenský pomer |
| -----                                     |                 |                   |
| -                                         |                 |                   |

V Prašníku, dňa: 30.08.2024

.....  
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 30.08.2024

\_\_\_\_\_  
nájomca

\_\_\_\_\_  
starosta obce

\_\_\_\_\_  
nájomca

**EVIDENČNÝ LIST /PASPORT/ PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU****Užívateľ:** Lukáš Zervan**Rodné číslo:** 880720/7728**Adresa:** 6. apríla 362/24

Vrbové

**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:**

| <b>Obytná plocha:</b>             | <b>Vedľajšia plocha:</b>     | <b>Ostatné miestnosti:</b>       | <b>Podlahová plocha:</b>         |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. miestnosť 15,74 m <sup>2</sup> | Kuchyňa 12,80 m <sup>2</sup> | Kúpeľňa a WC 6,12 m <sup>2</sup> | Vykurovanie 39,59 m <sup>2</sup> |
|                                   | Chodba 4,93 m <sup>2</sup>   |                                  |                                  |
|                                   |                              |                                  |                                  |
| Celkom 15,74 m <sup>2</sup>       | 17,73 m <sup>2</sup>         | 6,12 m <sup>2</sup>              | <b>39,59 m<sup>2</sup></b>       |

**III. SPOLUBÝVAJÚCI:0****Vzťah:****Dátum narodenia:****rodičia:** 0**druh/žka:****manžel/ka:****syn /dcéra:**

Počet členov domácnosti celkom:

1

**IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU:**

| <b>Základné nájomné:</b>                                  | <b>Zálohy za službu:</b>                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
|                                                           |                                                       |
| <b>Mesačná úhrada</b> <b>95,02 €</b><br>EUR               | Záloha za svetlo v spoločných priestoroch 2,90<br>EUR |
| Nájom 75,62                                               | Záloha za kúrenie 54,00<br>EUR                        |
| Fond opráv 19,40                                          | Záloha za vodné – studená voda 4,00<br>EUR            |
|                                                           | - teplá voda 29,00<br>EUR                             |
| EUR                                                       | Spolu <b>89,90</b><br>EUR                             |
| <b>Celková mesačná úhrada</b> <b>184,92</b><br><b>EUR</b> |                                                       |





