

**Nájomná zmluva č. 43/2025
(byt č.3)**

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:

Andrea Juliána Boorová

I.

Predmet nájmu

1 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania za nájomné – trojizbový byt č. 3 o výmere 77,59 m², - nachádzajúci sa v nájomnom bytovom dome s. č. 52, na druhom nadzemnom podlaží vpravo, postavenom na pozemku označenom p. č. 4528/9 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 prenajíma 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. 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 do 31.12.2028.

2/ Nájomný vzťah vzniká dňom 01.01.2026

3/ Nájomný vzťah končí dňom 31.12.2028

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 opakované uzatvorenie 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. 2/2025 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. platiť 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. umožniť zamestnancom ministerstva, príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu
- l. 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.
- m. 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 platiť mesačne vopred:

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	150,00 EUR
c) vodné, stočné - studená voda	4,00 EUR
- teplá voda	39,00 EUR
Služby	196, 30 EUR
Spolu celkom:	382, 52 EUR

3/ 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/ Finančná zábezpeka bola zložená vo výške 1 024,20 €, pri uzatváraní prvej nájomnej zmluvy v roku 2016 .

9/ 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/ 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 10.12. 2025

.....
Milan Mozolák, starosta obce

.....
Andrea Juliána Boorová - nájomca