

Z m l u v a **o n á j m e b y t u č. B 201/2022**

Prenajímateľ : Obec Lúka
 zastúpená, Ing. Marianom Haluzom, starostom obce
 IČO : 00311758
 Bankové spojenie : Prima banka Slovensko a.s.
 Číslo účtu : SK02 5600 0000 0058 0282 3001

Nájomca : Zuzana Holtmanová
 Lúka

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt B 204 na I. poschodí,
ktorý pozostáva z : izby, obývacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 68 m² .
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu pri Zmluve
o nájme č. B 204/2008.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 03/2008, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.11.2022 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.10.2023.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 3/2019 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške **154,27€**, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 113,60 Eur, fond opráv 20,14 €, poistné 2,30 €, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 2,50 Eur, vývoz fekálií (zálohovo) 5 €/osoba (2 osoby 10,-€), režijné náklady 5,-€, za 0,73 vedenie účtu. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís. b.
2. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : SK02 5600 0000 0058 0282 3001 variabilný symbol B 204 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 Eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14. dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že finančná zábezpeka **900,- €** bude na účte SK33 5600 0000 0058 0282 7002, a bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,

- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
 - a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac

- c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
- 5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 - 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 - 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

- 1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
- 2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
- 3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
- 4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 04.10.2022

.....
Ing. Marian Haluza
starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 202 /2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Kusovský Pavol nar.27.2.1976
916 33 Lúka 224

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.B 202 na prízemí,
ktorý pozostáva z : izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna, pivnice.
Podlahová plocha bytu je 48,4 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 202,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2007 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.09.2010.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 3 332,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 2 662,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, vývoz fekálie (zálohovo) 150,- Sk. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.08.2007. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 202 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 9 546,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 23 958,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31.08.2007

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Zmluva o nájme bytu č. B 203 /2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Bak Jozef nar. 23.1.1956
6.apríla 360/18
922 03 Vrbové

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.B 203 na prízemí,
ktorý pozostáva z : izby, obýpacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 56,8 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 203,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2007 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.09.2010.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 3 794,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 3 124,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, vývoz fekálií (zálohovo) 150,- Sk. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.08.2007. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 203 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 10 932,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 28 116,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31.08.2007

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 204/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Zajacová Juliana nar. 2.11.1987
916 33 Lúka 37

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.B 204 na I.poschodí
ktorý pozostáva z : izby, obývacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 68 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 204,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2007 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.09.2010.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (d'alej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 4 410,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 3 740,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk.
Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.08.2007. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 204 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 12 780,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 33 660,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31.08.2007

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 205/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Pavlus Ján nar.17.9.1986
Scherera 26
921 01 Piešťany

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.B 205 na I.poschodí,
ktorý pozostáva z : izby, kuchyne, chodby, kúpeľne+WC, balkóna, pivnice.
Podlahová plocha bytu je 49,8 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 205,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2007 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.09.2010.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 3 409,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 2 739,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, vývoz fekálií (zálohovo) 150,- Sk. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.08.2007. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 205 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 9 777,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 24 651,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31.08.2007

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Zmluva o nájme bytu č. B 206/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Petkov Andrej nar.20.3.1984
916 35 Modrovka 77

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.B 206 na I. poschodí,
ktorý pozostáva z : izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna, pivnice.
Podlahová plocha bytu je 48,4 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 206,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2007 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.09.2010.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 3 332,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 2 662,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, vývoz fekálie (zálohovo) 150,- Sk. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.08.2007. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 206 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 9 546,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 23 958,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31.08.2007

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 207/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Cibik Matej nar. 16.12.1984
916 33 Lúka 221

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.B 207 na I. poschodí,
ktorý pozostáva z : izby, obývacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 56,8 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 207,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.09.2007 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.09.2010.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (d'alej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 3 794,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 3 124,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, vývoz fekálií (zálohovo) 150,- Sk. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.08.2007. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 207 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 10 932,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 28 116,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31.08.2007

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Č.

V Lúke, 06.02.2008

Zajacová Juliana

L ú k a 264

916 33

**Vec : Výzva na zaplatenie nájomného
za užívanie bytu**

V y z ý v a m e V á s na zaplatenie nájomného za užívanie bytu č.B 204 v nájomnom bytovom dome č.264 v obci Lúka za mesiace október 2007, november 2007, december 2007, január 2008

**vo výške spolu : 17 640,- Sk /slovom sedemnást'tisícšest'stoštyridsať korún/
do 15. februára 2008.**

Omeškané nájomné vo výške 17 640,- Sk uhrad'te bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 204, alebo v hotovosti do pokladne Obce Lúka.

Ak omeškané nájomné za štyri mesiace vo výške 17 640,- Sk do 15.februára 2008 neuhradíte budeme postupovať v zmysle Zmluvy o nájme bytu č. B 204/2007 z 31.08.2007. Upozorňujeme Váš na možnosť zániku nájmu bytu.

V prípade, ak ste medzičasom hore uvedené nájomné uhradili považujte výzvu za bezpredmetnú.

Vladimír Vöröš
starosta obce

Obec Lúka, 916 33 Lúka

Č.

V Lúke, 06.02.2008

Krchlík Martin

L ú k a 264
916 33

**Vec : Výzva na zaplatenie nájomného
za užívanie bytu**

V y z ý v a m e V á s na zaplatenie nájomného za užívanie bytu č.B 201 v nájomnom bytovom dome č.264 v obci Lúka za mesiace október 2007, november 2007, december 2007, január 2008

**vo výške spolu : 17 640,- Sk /slovom sedemnást' tisícšesťstoštyridsať korún/
do 15. februára 2008.**

Omeškané nájomné vo výške 17 640,- Sk uhrad'te bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 201, alebo v hotovosti do pokladne Obce Lúka.

Ak omeškané nájomné za štyri mesiace vo výške 17 640,- Sk do 15.februára 2008 neuhradíte budeme postupovať v zmysle Zmluvy o nájme bytu č. B 201/2007 z 31.08.2007. Upozorňujeme Váš na možnosť zániku nájmu bytu.

V prípade, ak ste medzičasom hore uvedené nájomné uhradili považujte výzvu za bezpredmetnú.

Vladimír Vöröš
starosta obce

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 204/2008

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Pomajbo Peter a manželka Lenka

Modrovka 43
916 35

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.B 204 na I.poschodí
ktorý pozostáva z : izby, obýpacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 68 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 204,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 08/2007, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.04.2008 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.03.2011.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 4 410,- Sk, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 3 740,- Sk , príspevku do fondu opráv 200,- Sk, príspevku na úhradu režijných nákladov 150,- Sk, príspevku na poistné bytového domu 70,- Sk, vodné spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 50,- Sk.
Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.03.2008. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 204 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 25,- Sk.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 12 780,- Sk, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 33 660,- Sk, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto

povinnosti vznikla,

- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,
- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca

- nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :
 - a) nesplňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
 5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 25.03.2008

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 202 /2009

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Kusovský Peter Ing. nar.29.12.1976 a manželka Miriam
916 33 Lúka 224

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.B 202 na prízemí,
ktorý pozostáva z : izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna, pivnice.
Podlahová plocha bytu je 48,4 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 202,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 03/2009, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.04.2009 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.03.2012.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 110,60 eur, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 88,36 eur ,príspevku do fondu opráv 6,64eur, príspevku na úhradu režijných nákladov 4,98 eur, príspevku na poistné bytového domu 2,32 eur, vodné spoločné priestory (zálohovo) 1,66 eur, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 1,66 eur, vývoz fekálii (zálohovo) 4,98 eur. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.03.2009. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 202 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 316,87 eur, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 795,26 eur, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 25.03.2009

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 201 /2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Baláž Jaroslav nar.31.01.1965
Ducové č.43
922 21

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový byt č.B 201 na prízemí,
ktorý pozostáva z : izby, obývacej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna,
pivnice.
Podlahová plocha bytu je 68 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 201,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 12/2009, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.01.2010 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2012.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 146,39 eur, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 124,15 eur , príspevku do fondu opráv 6,64 eur, príspevku na úhradu režijných nákladov 4,98 eur, príspevku na poistné bytového domu 2,32 eur, vodné spoločné priestory (zálohovo) 1,66 eur, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 1,66 eur, vývoz fekálii (zálohovo) 4,98 eur. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.12.2009. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 201 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 424,23 eur, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 1 117,35 eur, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarmi na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

C i b i k Matej, 916 33 L ú k a 221, nar. 16.12.1984

V Lúke, 14.05.2010

Obec Lúka

Lúka 205
916 33

Vec : **Žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu**

Dolupodpísaný Matej Cibik, nar. 16.12.1984 žiadam Obec Lúka o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu – predĺženie doby nájmu v NBD Lúka č.264 byt č. B 207 dňom 01.10.2010.

Za kladné vybavenie ďakujem.

.....

D o d a t o k č. 1/2010

k Zmluve o nájme bytu č. B 207/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Cibik Matej nar. 16.12.1984
916 33 Lúka 221

uzavreli tento **dodatok k zmluve** o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

Čl. I sa nemení.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2010** a uzatvára sa **na dobu určitú do 30.09.2013**.
Body 2.,3. a 4. sa nemenia.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Čl. III sa nemení.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Čl. IV sa nemení.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Čl. V sa nemení.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Čl. VI sa nemení.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi prenajímateľom a nájomcom, dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu č. B 207/2007.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zml.strany prehlasujú, že dodatku porozumeli, s obsahom súhlasia, čo potvrdzujú podpisom.

V Lúke, dňa 01.10.2010

.....
Vladimír Vöröš starosta obce

.....
nájomca

D o d a t o k č. 1/2010

k Zmluve o nájme bytu č. B 207/2007

Prenajíateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Cibik Matej nar. 16.12.1984
916 33 Lúka 221

uzavreli tento **dodatok k zmluve** o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

Čl. I sa nemení.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2010** a uzatvára sa **na dobu určitú do 30.09.2013**.
Body 2.,3. a 4. sa nemenia.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Čl. III sa nemení.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Čl. IV sa nemení.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Čl. V sa nemení.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Čl. VI sa nemení.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi prenajímateľom a nájomcom, dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu č. B 207/2007.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zml.strany prehlasujú, že dodatku porozumeli, s obsahom súhlasia, čo potvrdzujú podpisom.

V Lúke, dňa 01.10.2010

.....
Vladimír Vöröš starosta obce

.....
nájomca

D o d a t o k č. 1/2010
k Z m l u v e o n á j m e b y t u č. B 206/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Petkov Andrej nar.20.3.1984
916 33 Lúka 264

uzavreli tento **dodatok k zmluve** o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

Čl. I sa nemení.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2010** a uzatvára sa **na dobu určitú do 30.09.2013**.
Body 2.,3. a 4. sa nemenia.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Čl. III sa nemení.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Čl. IV sa nemení.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Čl. V sa nemení.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Čl. VI sa nemení.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi prenajímateľom a nájomcom, dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu č. B 206/2007.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zml.strany prehlasujú, že dodatku porozumeli, s obsahom súhlasia, čo potvrdzujú podpisom.

V Lúke, dňa 01.10.2010

.....
Vladimír Vöröš starosta obce

.....
nájomca

D o d a t o k č. 1/2010

k Zmluve o nájme bytu č. B 203/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Bak Jozef nar. 23.1.1956
916 33 Lúka 264

uzavreli tento **dodatok k zmluve** o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

Čl. I sa nemení.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2010** a uzatvára sa **na dobu určitú do 30.09.2013**.

Body 2.,3. a 4. sa nemenia.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Čl. III sa nemení.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Čl. IV sa nemení.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Čl. V sa nemení.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Čl. VI sa nemení.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi prenajímateľom a nájomcom, dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu č. B 203/2007.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zml.strany prehlasujú, že dodatku porozumeli, s obsahom súhlasia, čo potvrdzujú podpisom.

V Lúke, dňa 01.10.2010

.....
Vladimír Vöröš starosta obce

.....
nájomca

D o d a t o k č. 1/2010

k Zmluve o nájme bytu č. B 205/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Pavlus Ján nar. 17.9.1986
916 33 Lúka 264

uzavreli tento **dodatok k zmluve** o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

Čl. I sa nemení.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.10.2010** a uzatvára sa **na dobu určitú do 30.09.2013**.

Body 2.,3. a 4. sa nemenia.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Čl. III sa nemení.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Čl. IV sa nemení.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Čl. V sa nemení.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Čl. VI sa nemení.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi prenajímateľom a nájomcom, dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu č. B 205/2007.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zml.strany prehlasujú, že dodatku porozumeli, s obsahom súhlasia, čo potvrdzujú podpisom.

V Lúke, dňa 01.10.2010

.....
Vladimír Vöröš starosta obce

.....
nájomca

D o d a t o k č. 1/2012

k Zmluve o nájme bytu č. B 201/2007

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Baláž Jaroslav nar. 31.01.1965
Lúka 264
916 33

uzavreli tento **dodatok k zmluve** o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

Čl. I sa nemení.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2013** a uzatvára sa **na dobu určitú do 31.12.2015**.
Body 2.,3. a 4. sa nemenia.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Čl. III sa nemení.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Čl. IV sa nemení.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Čl. V sa nemení.

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Čl. VI sa nemení.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia dodatku

1. Tento dodatok nadobúda účinnosť dňom podpísania medzi prenajímateľom a nájomcom, dodatok je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu č. B 201/207.
2. Dodatok je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
3. Zml.strany prehlasujú, že dodatku porozumeli, s obsahom súhlasia, čo potvrdzujú podpisom.

V Lúke, dňa 02.11.2012

.....
Vladimír Vöröš starosta obce

.....
nájomca

Z m l u v a

o n á j m e b y t u č. B 202 /2012

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Masaryk Radek 916 33 Lúka 122, nar. 24.11.1991
a
Holtmanová Zuzana
Podhorská 74, 921 01 Banka, nar. 3.1.1989

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.B 202 na prízemí,
ktorý pozostáva z : izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna, pivnice.
Podlahová plocha bytu je 48,4 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 202,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 01/2012, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.02.2012 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.01.2015.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 110,60 eur, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 88,36 eur ,príspevku do fondu opráv 6,64eur, príspevku na úhradu režijných nákladov 4,98 eur, príspevku na poistné bytového domu 2,32 eur, vodné spoločné priestory (zálohovo) 1,66 eur, elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 1,66 eur, vývoz fekálií (zálohovo) 4,98 eur. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 31.01.2012. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 202 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 eur.
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 316,87 eur, ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 795,26 eur, ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívacích práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 31. 01. 2012

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

.....
nájomca

Zmluva o nájme bytu č. B 206/2013

Prenajímateľ : Obec Lúka
zastúpená Vladimírom Vöröšom, starostom obce
IČO : 00311758
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 5802823001/5600

Nájomca : Ondris Lukáš nar. 25.10.1986
916 33 Lúka 264

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I

Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Lúka,
- nájomný bytový dom č. 264, parcela č. 555/45, 555/46
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č.B 206 na I. poschodí,
ktorý pozostáva z : izby, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, balkóna, pivnice.
Podlahová plocha bytu je 48,4 m².
Podrobný popis bytu a jeho vybavenosti je v Protokole o prevzatí bytu č. B 206,
ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu v 01/2013, byt bez závad
preberá do svojho užívania spoločne s osobami uvedenými v evidenčnom liste, ktorý
tvorí prílohu zmluvy. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať
spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých
poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.02.2013 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.01.2016.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu len
v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce
Lúka č. 21 o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov (ďalej lev VZN) a príslušné
ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca minimálne 60 dní pred skončením nájmu
musí písomne požiadať prenajímateľa o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Podmienky
v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho
prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť
prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom
ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo
inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. III

Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu mesačne nájomné vo výške 110,60 €, ktoré sa skladá : z nájomného za bytové priestory 88,36 € , príspevku do fondu opráv 6,64 €, príspevku na úhradu režijných nákladov 4,98 €, príspevku na poistné bytového domu 2,32 € , vodné spoločné priestory (zálohovo) 1,66 € , elektrická energia spoločné priestory (zálohovo) 1,66 €, vývoz fekálií (zálohovo) 4,98 € . Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí v zmysle zákona č.469/2005 § 32 pís.b.
2. Nájomné za prvý mesiac je splatné do 25.01.2013. Nájomné je splatné 1. mesiac vopred vždy do 25.dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je možné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu : 5802823001/5600 variabilný symbol B 206 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
4. V prípade , že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 € .
5. Prenajímateľ je povinný do 25.mája nasledujúceho roka urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14.dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu upozornený.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr pri podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú čiastku 316,87 € , ktorá bude použitá ako finančná záruka na splácanie nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu a finančnú čiastku vo výške 795,26 € , ktorá bude prevedená na tzv. bytový fond. V prípade úhrady finančných čiastok bankovým prevodom, nájomca preukáže výpisom z banky pri podpise tejto zmluvy, že finančné čiastky previedol na účet prenajímateľa.
8. Vývoz fekálií – vyprázdňovanie žumpy bude hradené nájomcom bytu podľa skutočného vývozu a nákladovej ceny vývozu, rozpočítané podľa odberu vody.

Čl. IV

Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný :

- udržiavať byt v stave, v akom byt prevzal,
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach nájomného bytu a spoločných priestorov, najmä uvádzať riadne a včas skutočnosti o počte osôb v byte do evidenčného listu,
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť na vlastné náklady,
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- nerušiť ostatných nájomcov pri výkone ich užívateľských práv,

- nevykonávať v byte stavebné a inštalačné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Ich realizácie je hrubým porušením povinností vyplývajúcich z nájmu bytu,
- nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažiť žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné,
- v prípade skončenia nájmu sa zaväzuje odovzdať byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi i náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach bytu, ktoré spôsobil sám, alebo tí ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
- prenajímateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- ohlasovať prípadný požiar v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom na ohlasovňu požiarov prenajímateľa a na ohlasovňu požiarov Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Novom Meste nad Váhom v súlade s požiaro-poplachovými smernicami,
- spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chemických odpadov vo voľnom priestranstve je zakázané,
- nezakladať únikové cesty, požiarne technické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia a zabezpečiť aby tieto boli vždy prístupné,
- dohliadať, aby prenosné hasiace prístroje, hydranty – hadicové zariadenia neboli použité na iné účely ako sú určené,
- dodržiavať pri manipulácii s horľavými kvapalinami a technickými plynmi požiadavky protipožiarnej bezpečnosti,

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný :

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- všetky opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne,

Čl. VI

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce písomnou

výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca :

- a) nespĺňa podmienky uvedené vo VZN
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhšie ako 1 mesiac
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade 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 ak 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 viac ako 1 mesiac
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní)
5. Nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi
 6. Okamžitým skončením nájomného vzťahu:
 - a) Ak nájomca vykonal stavebné úpravy respektíve drobné stavby v NB bez súhlasu správcu.
 - b) Ak nájomca prenajal NB tretej osobe.
 7. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. a – g a ods. 2 – 6.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s bytom v súlade s čl. III ods. 7. sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote touto zmluvou stanovenej.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Lúke, dňa 25. 01. 2013

.....
Vladimír Vöröš
starosta obce

.....
nájomca

č./2013

V Lúke, 17. 01. 2013

Krajčík Peter
Čermáková Lenka

916 33 Lúka 266

Vec : Vypovedanie zmluvy o nájme bytu

V zmysle ustanovenia čl. VI ods. 4 písm. b) nájomnej zmluvy č. 309/2012 zo dňa 16.03.2012 týmto

vypovedávam

s Vami túto nájomnú zmluvu na byt č. B 309 v bytovom dome v obci Lúka súp.č. 266.

Dôvodom pre vypovedanie nájmu bytu je hrubé porušenie Vašich povinností z nájmu predmetného bytu a to tým spôsobom, že dlžíte nájomné za mesiace 10, 11, 12/2012 a 1/2013.

Výpovedná doba nájmu končí dňa 28.02.2013. Dňa 01.03.2013 odovzdáte vypratáný byt splnomocnenému zástupcovi obce. Najneskôr do tohto dňa ste povinný zaplatiť aj dlžné nájomné a to vrátane za mesiac február 2013.

V prípade, že by sa tak nestalo obec nechá byt vypratať za asistencie polície, vaše veci podľa vykonaného súpisu uskladní. Náklady spojené s vypratáním a uskladnením Vám budú účtované a spolu s dlžným nájomným budú od Vás vymáhané súdnou cestou.

Vladimír Vöröš
starosta obce

č./2013

V Lúke, 17. 01. 2013

Folajtárová Svetlana

916 33 Lúka 266

Vec : Vypovedanie zmluvy o nájme bytu

V zmysle ustanovenia čl. VI ods. 4 písm. b) nájomnej zmluvy č. 303/2012 zo dňa 16.03.2012 týmto

vypovedávam

s Vami túto nájomnú zmluvu na byt č. B 303 v bytovom dome v obci Lúka súp.č. 266.

Dôvodom pre vypovedanie nájmu bytu je hrubé porušenie Vašich povinností z nájmu predmetného bytu a to tým spôsobom, že dlžíte nájomné za mesiace 8,9,10, 11, 12/2012 a 1/2013.

Výpovedná doba nájmu končí dňa 28.02.2013. Dňa 01.03.2013 odovzdáte vypratáný byt splnomocnenému zástupcovi obce. Najneskôr do tohto dňa ste povinný zaplatiť aj dlžné nájomné a to vrátane za mesiac február 2013.

V prípade, že by sa tak nestalo obec nechá byt vypratať za asistencie polície, vaše veci podľa vykonaného súpisu uskladní. Náklady spojené s vypratáním a uskladnením Vám budú účtované a spolu s dlžným nájomným budú od Vás vymáhané súdnou cestou.

Vladimír Vöröš
starosta obce

