

Dodatok č. 1/2006

k Nájomnej zmluve o nájme obecného bytu zo dňa 10.02.2003

1. Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

OBEC ČASTÁ

zast.: Stanislav Jablonovský – starosta

sídlo: [REDAKOVANÉ], 900 89 Častá

ICO: [REDAKOVANÉ]

IC DPH: [REDAKOVANÉ]

bankové spojenie: [REDAKOVANÉ]

1.2. Nájomca:

Ivan Čavojský

dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]

bydlisko: [REDAKOVANÉ], 900 89 Častá

a manželka

Andrea Čavojská, rod. Ružeková

dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]

bydlisko: [REDAKOVANÉ], 900 89 Častá

uzatvárajú v zmysle bodu IV Nájomnej zmluvy zo dňa 10. 02. 2003 (ďalej len zmluva), podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, Dodatok č. 1/2006 s nasledovným obsahom:

2. Účel dodatku

2.1. Účelom tohto dodatku je predĺženie doby trvania nájmu, úprava sankcií v prípade neplatenia nájomného v nájomných bytoch a úprava prednostného práva na odkúpenie nájomných bytov týkajúce sa nehnuteľnosti v k.ú. Častá, obec Častá, okres Pezinok, [REDAKOVANÉ]:

> bytu [REDAKOVANÉ] v bytovom dome [REDAKOVANÉ], postaveného na parc. č. 379/6

2. 2. ObZ Častá Uznesením č. 17/OZ/2006 zo dňa 11. mája 2006 schválilo predĺženie doby nájmu v obecných nájomných bytoch nachádzajúcich sa [REDAKOVANÉ] v Častej, postavených na parc. č. 379/6 a zároveň schválilo zapracovanie podmienky prednostného práva na odkúpenie bytov po dobe splatnosti pôžičky obcou - t. j. po 30 tich rokoch, a do zmlúv o nájme zapracovať sankcie v prípade neplatenia nájomného.

3. Predmet dodatku

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za ustanovenie bodu IV. zmluvy (Doba nájmu), veta prvá sa doplní druhá veta, ktorá bude znieť nasledovne:

"Nájomný pomer sa predlžuje na ďalších päť rokov so spätnou účinnosťou odo dňa 11. 02. 2006 do 10. 02. 2011."

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že sa doplní stanovenie bodu III. zmluvy (nájom), a za poslednú vetu bodu III. sa vkladá nasledovné ustanovenie:

"Pre prípad nedodržania termínu splatnosti nájomného podľa ust. bodu III. prvá veta, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania."

3. 3. Zmluvné strany sa dohodli, že za ustanovenie bodu IV. zmluvy (Doba nájmu), sa doplnia veta, ktorá bude znieť nasledovne:

"Nájomca má v prípade riadneho platenia nájomného podľa ust. bodu III. prvá veta zmluvy prednostné právo na odkúpenie bytu špecifikovaného v bode I. zmluvy po uplynutí 30-tich rokov, t. j. po uplynutí doby splatnosti pôžičky prenajímateľom."

4. Záverečné ustanovenia

4.1. Ostatné ustanovenia zmluvy zostávajú nedotknuté. Tento dodatok č. 1/2006 nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a spätnú účinnosť odo dňa 10. 02. 2006.

4.2. Tento dodatok č. 1/2006 je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Je vyhotovený v 3 rovnopisoch s právnou silou originálu, s určením 2 rovnopisy pre prenajímateľa a 1 pre nájomcu.

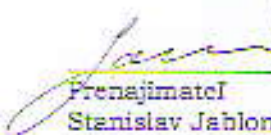
4.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom tohto dodatku č. 1/2006, porozumeli mu a nemajú k nemu žiadne výhrady, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Uzatvorili ho slobodne, vážne, nie v tisci za jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

5. Dátum vyhotovenia dodatku a podpisy zmluvných strán

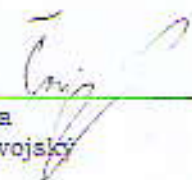
5.1. Dátum a miesto vyhotovenia dodatku:


V Častej, dňa 31.5.2006
zn: 467/2006

5.2. Podpisy zmluvných strán :


Prenajímateľ
Stanislav Jahlonovský
starosta obce Častá




Nájomca
Ivan Čavojský


Nájomca
Andrea Čavojská

Zmluva o nájme
(uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka)

I. Prenajímateľ: Obec Častá
zast.: Jablonovský Stanislav – starosta obce
IČO: [REDAKOVANÉ]

2. Nájomca:
Meno a priezvisko: Ivan Čavojský
dát. nar.: [REDAKOVANÉ]
bydlisko: Horné Orešany [REDAKOVANÉ]
Meno a priezvisko: Andrea Čavojská rodné meno: Ružeková
dát. nar.: [REDAKOVANÉ]
bydlisko: Častá, [REDAKOVANÉ]

Ďalšie osoby (deti) bývajúce v byte s nájomcom: [REDAKOVANÉ]
Iné osoby: [REDAKOVANÉ]

I.
Všeobecné ustanovenia

Prenajímateľ je vlastníkom bytu nachádzajúceho sa v Častej [REDAKOVANÉ]
bytu [REDAKOVANÉ] v bytovom dome [REDAKOVANÉ], postaveného na parc. č. 379/6, v k. ú.
Častá, obec Častá, okres Pezinok.

Prenajímateľ podľa tejto zmluvy prenecháva byt a príslušenstvo do nájmu nájomcovi
na základe podmienok uvedených v tejto zmluve.

Nájomca sa zaväzuje byt užívať na účel stanovený v tejto zmluve, t. j. výlučne na
bývanie a platiť nájom a vedľajšie poplatky spojené s nájmom.

II.
Predmet nájomnej zmluvy

Predmet nájmu je:

1. Byt [REDAKOVANÉ] v bytovom dome [REDAKOVANÉ] v Častej.
2. Byt je 3 izbový. Pozostáva z 3 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC. Byt má lodžiu.
3. Celková plocha bytu je 71,16 m² bez lodžie.
4. Byt je vybavený nasledovne: hladké omietky, podlaha PVC, v kúpeľni a WC podlaha
dlažba, dvere, prahy, plastové okná. V kuchyni je kuchynská linka s drezom, plynový sporák.
V kúpeľni je vaňa a umývadlo, vo WC je misa a kachličkové obklady. Byt je vykurovaný
plynom, kúrenie je zabezpečené pre každý byt osobitným kotlom, ktorý zabezpečuje dodávku
tepla a teplej vody do bytu. Každý byt má samostatné merače na vodu, elektrinu a plyn.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmetný byt vrátane jeho kompletneho zariadenia
v stave uvedenom v tomto článku na obvyklé užívanie nájomcom.
6. Byt je v čase uvedenia do užívania nájomcovi vedený ako novostavba z r. 2002.

7. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu s jeho kompletným zariadením spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu, ako aj jeho zariadenia.

III.

Nájom

Nájomca sa zaväzuje platiť nájom v sume 4.723,- Sk mesačne, vždy do 10. dňa toho ktorého mesiaca na bežný účet prenajímateľa č. ú.: [REDAKOVANÉ]. Výška nájomného za rok bola stanovená uznesením obecného zastupiteľstva č. 18/OZ/2003 a to 5 % obstarávacej ceny bytu.

Poplatky spojené s nájomom – vedľajšie poplatky (elektrina, vodné a stočné, plyn, odvoz domového odpadu, poistenie bytu, poplatky za telefón, televízny príjem a pod.) platí nájomca na vlastné náklady a nie sú započítané do nájmu. Nájomca na vedľajšie poplatky uzatvorí s dodávateľmi osobitné zmluvy.

Nájomca pri platení nájmu prenajímateľovi uvádza variabilný symbol VS: [REDAKOVANÉ].

Prenajímateľ má právo upraviť výšku nájmu vždy, ak dôjde k úprave cien celoštátne, resp. ak dôjde k úprave tých položiek, ktoré súvisia s platením nájmu.

Prenajímateľ vyhotoví o zmene nájmu dodatok, ktorý bude nájomca od splatnosti plne rešpektovať.

Ak je nájomca v omeškaní s platením nájmu, je povinný platiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. vo výške 2,5 % promile z dlžnej čiastky za každý omeškaný aj začatý deň (najmenej 25,- Sk za každý aj začatý mesiac omeškania).

Dohoda o zložení finančnej zábezpeky nájomného:

Zmluvné strany dohodli, že nájomca pri uzavretí zmluvy zloží prenajímateľovi tzv. finančnú zábezpeku na platenie nájomného a škôd, ktoré spôsobí počas nájmu a to vo výške trojnásobku mesačného nájomného, t. j. vo výške 14.169,- Sk;

Slovom: štrnásťtisícstošesťdesiatdeväť slovenských korún.

Prenajímateľ túto finančnú zábezpeku uloží na osobitnom účte a je oprávnený ju použiť pre prípad vyrovnania nezaplateného nájmu, resp. ako náhradu za škodu, ktorú v byte, bytovom dome, spoločných častiach a zariadeniach spôsobí nájomca úmyselne alebo z nedbanlivosti.

V opačnom prípade prenajímateľ je povinný pri ukončení nájmu vrátiť finančnú zábezpeku nájomcovi. Strany vykonajú zúčtovanie finančnej zábezpeky vždy ku dňu ukončenia nájomnej zmluvy v súlade s Čl. IV tejto zmluvy.

IV.

Doba nájmu

Nájomný pomer vzniká odo dňa 10. 2. 2003 a uzatvára sa na dobu určitú – tri roky, t. j. do 10. 2. 2006 .

Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol uzavretý.

Podľa Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1999 v znení Smernice Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 1/2001 bude opakovane uzavretá nájomná zmluva ak budú dodržané podmienky uvedené v nájomnej zmluve a ustanovení uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

O ukončení nájmu platia ustanovenia Občianskeho zákonníka (v znení zák. 189/92 Z. z., v znení zák. 484/01 a 404/02 Z. z. a predpisov s tým súvisiacich).

Ak nedôjde k predĺženiu nájomnej zmluvy, nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol uzavretý.

V.

Práva a povinnosti strán

A/ Práva a povinnosti prenajímateľa:

- odovzdať byt v stave spôsobilom na bývanie
- sledovať účel nájmu
- dbať o ochranu majetku ako vlastník nehnuteľností a odstraňovať zistené nedostatky
- vypracovať domový poriadok
- poistiť bytový dom, v ktorom sa byt nachádza (okrem bytu)
- sledovať platenie nájmu a spolupracovať s nájomcom v otázkach nájmu
- po ukončení nájmu prevziať byt od nájomcu
- za účelom kontaktu spolupracovať s domovým dôverníkom, ktorého si zvolí nájomcovia pre kontakt s prenajímateľom.

B/ Práva a povinnosti nájomcu:

- prevziať byt a užívať výlučne na bývanie
- dodržiavať domový poriadok, zvoliť domového dôverníka, prostredníctvom ktorého nájomcovia dohodnú spôsob upratovania spoločných častí a zariadení bytového domu a kontakt s prenajímateľom
- udržiavať spoločné priestory a okolie bytového domu v stave zodpovedajúcom hygiene, bezpečnosti (najmä v zime) a ekológii.
- dbať o poriadok domového odpadu a rešpektovať vnútorné predpisy prenajímateľa a obce Častá
- zakazuje sa v spoločných častiach a priestoroch uskladňovať osobný majetok, veci, náradia a pod.
- poistiť byt a zariadenie na vlastné náklady
- pravidelne hlásiť bezodkladne každú zmenu v osobných údajoch i v počte bývajúcich v byte (narodenie, úmrtie, svadba, zmena priezviska, štát. príslušnosti a pod.)
- ak nájomca opustí byt na dlhšiu dobu (z dôvodu, že sa zdržiava v cudzine alebo na inom mieste, bezodkladne skutočnosť oznámiť prenajímateľovi)
- povinnosť oznamovať prenajímateľovi všetky skutočnosti spojené s nájmom bytu. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o novostavbu, je nájomca povinný bezodkladne oznamovať prenajímateľovi vady, ktoré sa prejavujú v byte alebo dome tak, aby ich prenajímateľ mohol uplatniť u zhotoviteľa ešte v záručnej dobe. Opačne zodpovedá nájomca
- v prípade poškodenia spoločných častí a zariadení bytového domu nahradiť preukázanú škodu v plnej výške vlastníčkovi – prenajímateľovi
- nedať do nájmu alebo podnájmu byt žiadnej inej fyzickej alebo právnickej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- pravidelne podľa tejto zmluvy platiť prenajímateľovi nájom
- nájomca nesmie vykonávať v byte ani v dome žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez písomného predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- nájomca znáša drobné opravy a bežnú údržbu bytu na vlastné náklady (drobné opravy sú uvedené v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 v Prílohe č. 2
- nájomca je povinný umožniť vstup do bytu osobám, ktoré na požiadanie prenajímateľa budú vykonávať opravy, odstraňovať škody, havárie a pod. Opačne za vzniknutú škodu zodpovedá nájomca. O vstupe bude nájomca vopred informovaný

- po ukončení nájmu je nájomca povinný odovzdať byt v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu podľa užívania spolu so zápisnicou o odovzdaní bytu a zariadenia v súlade s Prílohou č. 1
- nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v byte alebo dome spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení požadovať od nájomcu náhradu škody.

Práva a povinnosti nájomcu sa vzťahujú aj na osoby, ktoré spoločne s nájomcom užívajú byt podľa tejto nájomnej zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

Táto zmluva sa uzatvára v troch vyhotoveniach, dvakrát pre prenajímateľa, jedenkrát pre nájomcu. Zmeny k tejto zmluve môžu byť uzavreté jedine písomným dodatkom, podpísaným oboma zmluvnými stranami okrem ust. bodu III tejto zmluvy - ak nastane zmena vo výške nájmu z dôvodu celoštátnych zmien cien a prenajímateľ upraví jednostranne výšku nájmu.

Ustanovenia neuvedené v tejto zmluve sa riadia Občianskym zákonníkom a predpismi súvisiacimi s poskytovaním obecných nájomných bytov do nájmu, pravidlami pre poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov, ktoré vyhlásilo Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Účastníci si Zmluvu o nájme prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Častej dňa 10.2.2003

Prílohy:

1. zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu a zariadení
2. súpis drobných opráv v byte, ktoré zabezpečuje nájomca

Nájomca:

Ivan Čavojský *Ivan Čavojský*

Andrea Čavojská *Andrea Čavojská*

Prenajímateľ:

Jablonovský Stanislav
Obec Častá

Jablonovský Stanislav – starosta obce



Vybavenie bytu:

B Y T [REDACTED]

H A L A :

vchodové dvere plné + kovanie, kukátko, domáci telefón, poistková skriňa, 4x vypínač, stropné svetlo, stenové svetlo, 1x dvojjzásuvka, zvonček

K U C H Y Ň A :

kuchynská linka so svetlom, antikórový drez, batéria kohútiková, 1x vypínač, 3x dvojjzásuvka, 1x radiátor, kombinovaný sporák FLAMMENMANN, dvere plné + kovanie

O B Ý V A Č K A :

dvere presklené dvojkřídlové + kovanie, 1x dvojjvypínač, 4x dvojjzásuvka, 1x anténna zásuvka, 1x radiátor

I Z B A :

dvere plné + kovanie, 1x vypínač, 3x dvojjzásuvka, 1x radiátor

I Z B A :

dvere plné + kovanie, 1x vypínač, 1x radiátor, 3x dvojjzásuvka

K Ú P E Ľ Ň A :

dvere plné + kovanie, vaňa, sprchovacia batéria kohútiková, kotol PROMETEUS PLUS MODRATHERM, umývadlo, batéria kohútiková, rúrkový radiátor, 2x svetlo, ohrievač el.CATA, 2x zásuvka, 1x dvojjzás.

W C :

WC kombi misa, 1x vypínač, 1x radiátor, svetlo, dvere plné + kovanie.

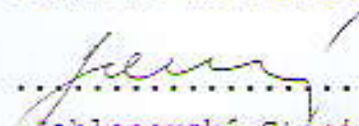
Z á p i s

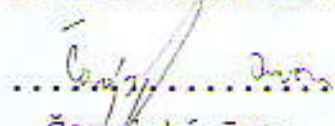
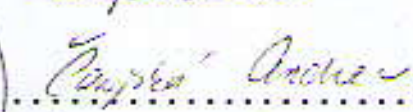
o odovzdaní a prevzatí bytu v 10 b.j. v Častej [REDACTED].

Byt [REDACTED]

Ođovzdal dňa: 12.2.2003

Prevzal dňa: 12.2.2003


.....
Jablonovský Stanislav
starosta obce:


.....
Čavojský Ivan

.....
Čavojská Andrea



A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mašle, drezu, výlevky, vane, vylievača, bižetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešákov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - koňútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpaďového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešákov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,

11. oprava, výmena podpiet, ružíc, fahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovkej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poisťiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena fahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska pečiarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. oprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčastí na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových pečiach,
16. výmena sfudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peči,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích koňútikov plynu,
3. výmena dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčastí,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena privodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných privodiek od plytomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,

5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dverok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena privodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena klúky, olivy, štitka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov rolet, západiek, závesov kolajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, fahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a listů zasklených dverí,

3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okených parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových listů.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie listů, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.