

# Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** **O b e c Brodské**  
so sídlom: **Školská 1030, 908 85 Brodské**  
štatutárny zástupca: **Anna Krídlová**

a

**Nájomca:** **Marcel Jerdónek , nar.**  
**trv.bytom :Drahy 468, 908 85 Brodské**

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu.

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytového domu súp.č. 559/119 na ulici Martina Čulena v Brodskom, ktorý je na okresnom úrade Skalica, katastrálny odbor, zapísaný na liste vlastníctva č. 1041, pre katastrálne územie Brodské.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č.1, nachádzajúci sa na 1.nadzemnom poschodí bytového domu súp.č. 559/119 na ulici Martina Čulena v Brodskom (ďalej len „byt“).

## II.

### Opis bytu

1. Byt je vykurovaný samostatným ústredným vykurovaním a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne + obývacia izba, chodby, skladu, kúpeľne, balkónu . Celková výmera podlahovej plochy bytu je 61,91m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 47,40m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 14,51m<sup>2</sup>.
2. Vybavením a zariadením bytu je:
  - kuchynská linka
  - Varná doska a rúra
  - ústredné vykurovanie s plynovým kotlom Junkers
3. Byt je vykurovaný samostatným ústredným kúrením napojeným na plynový kotol Junkers Meranie spotreby plynu je samostatné pre byt. Úhradu za spotrebu plynu platí nájomca SPP.
4. Byt má samostatné meranie elektrickej energie. Úhradu platí nájomca ZSE. Spotrebu elektrickej energie za spoločné priestory (chodba, schodisko ) budú rozpočítané podľa počtu bytov a budú hradené nájomcom prenajíateľovi podľa odpočtu ZSE.
5. Meranie spotreby vody na byt je zabezpečené samostatne podružným vodomermom umiestneným v kúpeľni bytu. Vodné a stočné bude platiť nájomca prenajíateľovi podľa skutočnej spotreby raz za štvrt'rok, na základe vyúčtovania prenajíateľa

Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdá nájomcovi v tomto stave: vid' „Zápisnica o prevzatí bytu“.

6. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

### III.

#### Doba nájmu

Nájom bytu vzniká 1.11.2017 a uzatvára sa na dobu 1 roka.

### IV.

#### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je 174,54€ mesačne určeného dohodou.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky spolu s nájomom.
  - **za dodávku studenej vody, stočné 15€**
  - **za osvetlenie spoločných priestorov 1€**
4. Vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s nájomom bytu vykoná prenajímateľ:
  - vodu a stočné podľa odpočtu podružného vodomera (štvrtročná faktúra )
  - osvetlenie spoločných priestorov- rovnomerne podľa počtu bytov ( štvrtročná faktúra/počet bytov)
5. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. **ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov**
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenia a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
8. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 7 a 8, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s nájomom v kalendárnom roku do 31. marca nasledujúceho roka v zmysle platných cenových predpisov.

11. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania . **Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.**

## V.

### Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajíateľa , a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca sa dňom podpísania zmluvy stáva zodpovedným za prevádzku technických zariadení v zmysle zákona o vyhr. technických zariadeniach ( revízie plynových zariadení v byte.)
11. Poistenie vybavenia bytu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
12. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa.
13. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajíateľovi zmenu skutočnosti rozhodujúcej pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (zmena počtu osôb žijúcich v domácnosti , imobilita, trvalé zhoršenie kvality bytu.)

## VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Nájom bytu môžu vypovedať obe strany.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodov ustanovených v zákone.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak bola daná výpoveď nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného za dobu dlhšiu ako tri mesiace nemá nájomca nárok na bytovú náhradu.
5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku v zmysle VZN č. 73/2015 Obce Brodské, zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, resp. o škody na byte a zariadení, ktoré nájomca spôsobil.
6. V prípade, že nájomca byt neodovzdá podľa bodu 5 bude vyst'ahovaný a vzniknuté náklady je povinný prenajímateľovi zaplatiť.
7. Za porušenie povinnosti vyplývajúcich z nájmu bytu podľa bodu 5, t.j. za nesplnenie vypratať a odovzdať byt po ukončení doby nájmu, pokiaľ nájomcovi nevznikol nárok na opätovné dojednanie nájmu bytu, sa dojednáva zmluvná pokuta vo výške 1000,-€
8. Podmienky opätovného dojednania nájmu sú uvedené vo VZN č.73/2015 obce Brodské.

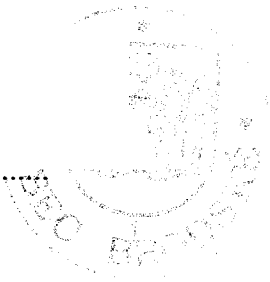
## VII.

### Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV. ods. 7, 8 a 9 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoch zmluvných strán.

V Brodskom, dňa 1.11.2017

.....  
prenajímateľ



.....  
nájomca