

# Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:**    **O b e c   Brodské**  
so sídlom: **Školská 1030, 908 85   Brodské**  
štatutárny zástupca: **Ing. Vladimír Kocúr**

**a**

**Nájomca:**        **Romana Bayerová , nar.**  
**trv.bytom :Športová 599/3, 908 85 Brodské**

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu.

## **I.**

### **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č.6, nachádzajúci sa na 2.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 62,22m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 47,11m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha vedľajších miestností bytu je 15,11m<sup>2</sup>.
2. Vybavením a zariadením bytu je:
  - kuchynská linka
  - varná doska + rúra
  - ústredné vykurovanie s plynovým kotlíkom „ 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 prenajímateľovi podľa odpočtu ZSE.
5. Meranie spotreby vody na byt je zabezpečené samostatne podružným vodomermom umiestneným v kúpeľni bytu. Vodné a stočné bude platiť nájomca prenajímateľovi podľa skutočnej spotreby raz za štvrt'rok, na základe vyúčtovania prenajímateľa

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

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

### III. Doba nájmu

Nájom bytu vzniká 1.11.2024 a uzatvára sa na dobu 3 rokov .

### 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 175,12€ mesačne, vypočítané podľa **Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25.septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.) a v znení Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011(oznámenie č. 445/2011 Z. z.)**.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky spolu s nájomom.
  - **za dodávku studenej vody, stočné 10€**
  - **za osvetlenie spoločných priestorov 1€**
4. Vyúčtovanie preddavkov za plnenia poskytované s nájomom bytu vykoná prenajímateľ:
  - vodu a stočné podľa počtu osôb bývajúcich v byte (štvrtročná faktúra / počet osôb)
  - osvetlenie spoločných priestorov- rovnodielne 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 nájmom 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa 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 prenajímateľ 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 prenajímateľa , 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 prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi 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.)
14. Nájomca je povinný podľa §18 ods.1 umožniť vstup do bytu prenajímateľovi , príslušným úradom a kontrolným orgánom.

## 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. Nájomca je povinný pred uzavretím v poradí prvej zmluvy o nájme bytu uvedeného v čl. 2 ods. 2 písm. b) tohto VZN uhradiť prenajímateľovi nájomných bytov finančnú zábezpeku. Finančná zábezpeka v zmysle § 12 ods. 7, 8 a 9 zákona č. 443/2010 Z.z. je stanovená vo výške päťmesačného nájomného. Lehota na vysporiadanie finančnej zábezpeky je do 1 mesiaca od ukončenia zmluvy. Nájomná zmluva bude uzatvorená s novým nájomcom na dobu určitú 1 rok s právom na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. Ak nájomca nebol v omeškaní s mesačnými zálohovými platbami, doba nájmu pri opakovanej nájomnej zmluve, môže byť najviac tri roky v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 443/2010 Z.z.. Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy vykonáva Obec Brodské ako správca bytov za podmienky, že nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči Obci Brodské žiadne záväzky, resp. nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú s Obcou Brodské uzatvorenú dohodu o splácaní dlhu a dlh pravidelne splácajú. V nájomnej zmluve sa upraví právo nájomcu na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok, ktoré sú uvedené v nájomnej zmluve. Obec Brodské ako správca bytov bude nájomcu informovať o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
9. Podľa zákona č.443/2010Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní §18 starostlivosť o nájomný byt. Vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona (ďalej len vlastník nájomného bytu) je povinný počas lehoty uvedenej v § 11 ods.1 písm. a) štvrtého bodu umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu to platí aj pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

**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 1.11.2024

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca