

# NÁJOMNÁ ZMLUVA K BYTU

## **Obec Sološnica,**

so sídlom Sološnica č. 527 ,  
zastúpená starostkou obce Annou Čermákovou  
IČO : 00310026,  
IBAN : SK52 5600 0000 0032 0119 8002  
ďalej len ako „Prenajímateľ“

**a**

## **Aleš Weber, narodený XXXXXXXXXXXX**

Trvale bytom: XXXXXXXXX  
906 34 Prievaly  
ďalej len ako „Nájomca “ a spolu s prenajímateľom ako „ Zmluvné strany“

uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

## **I. PREDMET NÁJMU**

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom **bytu č.8** nachádzajúceho sa v bytovom dome na adrese **Sološnica č. 487**, v katastrálnom území Sološnica, parcele č. 2/3 zapísaná na liste vlastníctva č. 1366, vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu v Malackách , o celkovej výmere 66 m<sup>2</sup> ( ďalej len „ Predmet nájmu“).

1.2 V byte sú dve izby: spálňa 18,88m<sup>2</sup> a obývačka 17,33 m<sup>2</sup> , ďalej kuchyňa 9,08 m<sup>2</sup> , predsieň 4,96 m<sup>2</sup> , zádverie 4,88 m<sup>2</sup> , chodba 4,70 m<sup>2</sup> , sprcha 3,46 m<sup>2</sup> , WC 3,46 m<sup>2</sup>  
Byt je po rekonštrukcii a má plastové okná a dvere.

1.3. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od rozvodnej skrinky, rozvody kúrenia , rozvody plynu a rozvody kanalizácie a príslušné zriaďovacie predmety.

## II. ÚČEL NÁJMU

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v článku I. a to za účelom bývania.

## III. DOBA NÁJMU BYTU A ZÁNİK NÁJMU BYTU

3.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.07.2017 do 30.06.2018**.

V prípade, že nevznikne potreba prenájmu podľa osobitného zreteľa, nájomná zmluva sa predĺži písomným dodatkom o ďalší rok.

3.2. Nájom môže zaniknúť písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom ukončiť. Výpovedná doba je dva mesiace a lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3.3. Nájom môže zaniknúť okamžitým skončením nájmu, ktoré predloží prenajímateľ z dôvodov hrubého porušenia nájomnej zmluvy, pričom za hrubé porušenie nájomnej zmluvy sa považuje najmä :

- spôsobovanie materiálnych škôd v byte nad rámec bežného opotrebenia,
- vykonanie stavebných úprav v byte, alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- nezaplatenie nájomného a úhrad spojených s poskytovaním služieb viac ako 2 mesiace po sebe. Toto skončenie nájmu je bez výpovednej doby.

## IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIE POSKYTOVANÉ UŽÍVANÍM BYTU

4.1. Výška úhrady nájomného z bytu je určená na základe verejnej obchodnej súťaže . Výška úhrady nájomného za byt, ktorý je nájomca povinný platiť je **200 € mesačne**, zálohy na úhrady spojené so službami spojenými s užívaním bytu vo výške **100 € / mesačne**.

4.2. Nájomné a úhrady spojené so službami je nájomca povinný platiť mesačne vždy **do 15. dňa** príslušného mesiaca a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.3 Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného alebo záloh na úhradu služieb spojených s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády č. 87/95 Zb. v znení neskorších doplnkov vo výške 0,05% denne z dlžnej sumy nájmu alebo úhrad uvedených v článku 4.1. tejto zmluvy.

4.4. Neuhradenie viac než dvoch splátok dohodnutých v tejto zmluve je pre prenajímateľa dôvodom na skončenie nájomnej zmluvy.

4.5. Nájomca zaplatí depozit vo výške jedného mesačného nájmu, t.j. 200€ , ktorý bude zúčtovaný pri skončení nájomnej zmluvy.

## V. ÚHRADY

5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne okrem nájomného v zmysle článku 4.1. tejto zmluvy aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

5.2. Prenajímateľ zodpovedá za riadne poskytovanie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu prenajímateľovi, prípadne bude táto suma odrátaná z ďalšej platby.

5.3. Úhradami podľa odseku 1 sú úhrady za dodávku tepla, električky a vody, stočné a odvoz komunálneho odpadu (ďalej len úhrady za služby):

### Dodávka tepla :

Táto služba bude nájomcovi účtovaná mesačne zálohovo a vyúčtovaná ročne podľa stavu na meračoch tepla.

### Vodné, stočné

Spotreba vody bude účtovaná nájomcovi mesačne a vyúčtovaná ročne podľa stavu spotreby na podružnom vodomere: podľa ceny prevádzkovateľov v danom období, stočné podľa platného VZN obce Sološnica, ktoré určuje výšku stočného. Ku dňu vzniku nájomného je stočné 0,98€/m<sup>3</sup>vody. Stav na merači ku dňu 1.7.2017 :xxxxxxx

### Elektrická energia :

Táto služba bude nájomcovi účtovaná mesačne pri nájomnom a vyúčtovaná podľa vyúčtovacej faktúry. Priestory majú vlastný elektromer. Stav elektromera je ku dňu vzniku nájomného vzťahu : xxxxxxxxx

### Odvoz odpadu :

Ročná úhrada za odvoz odpadu je v zmysle VZN č. 4/2006 a jeho dodatkov. Nájomca si ku dňu vzniku nájomného vzťahu nahlási veľkosť zbernej nádoby a frekvenciu vývozu a obdrží zbernú nádobu. Túto službu nájomca uhradí pri prevzatí smetnej nádoby .

Pri zvyšovaní cien vodného, stočného, elektrickej energie a odvoz odpadu prenajímateľ zvýši úhradu podľa percenta skutočného zvýšenia. Túto skutočnosť oznámi nájomcovi písomne.

5.4. Vyúčtovanie úhrad vykoná prenajímateľ zvyčajne jedenkrát ročne a po skončení nájmu aj v inom termíne. V prípade vyúčtovania a zistenia nedoplatku na úhradách sa nájomca zaväzuje nedoplatok uhradiť prenajímateľovi do 30 dní od zaslania písomnej výzvy nájomcovi. V prípade vzniku preplatku sa prenajímateľ zaväzuje vrátiť preplatok nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, prípadne odrátať ho od nasledujúcej platby.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom úplný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu. Pri odovzdaní bytu sa vyhotoví fotodokumentácia skutkového stavu bytu.

6.2. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak.

6.3. O prevzatí bytu nájomca a prenajímateľ spíšu Zápisnicu o prevzatí bytu, podpísanú

prenajímateľom a nájomcom, ktorá je prílohou nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

6.4 Prenajímateľ bude platnosti Zmluvy udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa čl. II tejto zmluvy. Drobné opravy a bežnú údržbu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Bez súhlasu prenajímateľa je zakázané robiť v predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy .

6.5. Prenajímateľ je oprávnený vykonať obhliadku predmetu nájmu za účelom zistenia technického stavu predmetu nájmu a kontroly účelu nájmu.

6.6. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať v zmysle bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a je zodpovedný za všetky škody, ktoré na predmete nájmu vzniknú , ktoré spôsobil on alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu.

6.7. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do ďalšieho nájmu ďalším osobám.

6.8. Po skončení nájomného vzťahu nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho prirodzené opotrebenie spôsobené riadnym užívaním a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

6.9. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu na základe tejto Zmluvy, nemá nárok na žiadne bytové náhrady.

## **VII .ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

7. 1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť zverejnením zmluvy v zmysle zákona č. 211/2010 o slobodnom prístupe k informáciám.

7.2. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie. Súčasťou zmluvy je preberací protokol , výpis z uznesenia č. 21/2017 OZ obce Sološnica zo dňa 12.06.2017 .

7.3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne vo forme dodatkov očíslovaných poradovým číslom .

7.4. Účastníci zmluvy berú na vedomie, že táto zmluva je uzatvorená dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, a že svojimi zmluvnými prejavmi sú viazaní.

7.5. Na otázky právneho vzťahu, ktorý vzniká na základe tejto zmluvy, a ktoré nie sú v tejto zmluve upravené, sa aplikujú príslušné ustanovenia zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom prenájme bytu v znení neskorších predpisov.

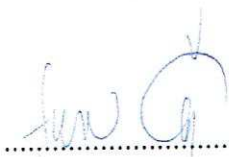
6. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že na obsahu tejto zmluvy sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný a vážny a nakoľko doslovné znenie zmluvy je v plnom súlade s týmto prejavom, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú

7. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktorá má za následok zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa sa považuje:


- opakované spôsobovanie škôd v byte nad rámec bežného opotrebenia,
- vykonanie stavebných úprav v byte, alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V Sološnici , dňa 27.6.2017

V Sološnici , dňa 28. 6. 2017

  
.....  
Za prenajímateľa Anna Čermáková



  
.....  
za nájomcu Aleš Weber

- vykonanie stavebných úprav v byte, alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

V Sološnici , dňa 27.6.2017

V Sološnici , dňa \_\_\_\_\_

.....  
Za prenajímateľa Anna Čermáková

.....  
za nájomcu Aleš Weber

:

