

# **Zmluva o nájme bytu č. 5**

## **(§663 a nasl. a § 668 a nasl. OZ)**

**Prenajímateľ: OBEC RATKOVSKÉ BYSTRÉ**  
**zastúpený: Mgr. Dušan Bodnár – starosta obce**

**Nájomca: HALUŠKA ĽUDOVÍT, nar.**  
**trvale bytom Ratkovské Bystré 138**

**uzavreli dňa 31.12.2013**

### **zmluvu o nájme bytu**

#### **1.**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **bytu č. 5** nachádzajúci sa v bytovom dome s.č. 138 na parcele 828/7, vedený na LV č. 580 v k.ú. Ratkovské Bystré v 18 bytovej jednotke, ktorý pozostáva z garzónky, z kuchynského kútika, z chodby, sprchovacieho kútika, WC. Celková plocha obytných miestností je **12,38 m<sup>2</sup>** a plocha vedľajších miestností je **2,80 m<sup>2</sup>** (z toho **WC je 1,01 m<sup>2</sup>**, **kúpeľňa je 1,79 m<sup>2</sup>**). Predmetný byt sa nachádza v renovovanej bývalej škole prírody. **V byte** sú nalepené PVC podlahy a pod oknom je umiestnený 1 ks elektrický konvektor (38x59 cm). **V kúpeľni** je sprchovací kút so sprchovou hadicou, umývadlo s držiakom, 1 ks elektrický bojler 80 l, dve miešacie batérie (sprchovacia a umývadlová) a vodovodný ventil na práčku, 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou, keramická dlažba. **V kuchyni** sa nachádza sporák zn. Fiko, kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná miešacia batéria, PVC podlaha. **V chodbe** je umiestnený zvonček a elektrická rozvodná skriňa s ističmi, 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou, PVC podlaha. **V miestnosti WC** je 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou, WC kombi so sedátkom, vodomer, keramická dlažba. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 01.01.2014 ho bez závad preberá do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ).

#### **2.**

Nájomný pomer vzniká dňom **01.01.2014** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2016**. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§685 ods.1 OZ).

#### **3.**

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode 1. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu)

a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ).

#### 4.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§687 ods.2 OZ). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§692 ods.1OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv (§690 OZ).

Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§679 ods.3 veta prvá OZ).

#### 5.

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ).

#### 6.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov . Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§695 OZ).

#### 7.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročne nájomné v sume **139,32 €** a to v splátkach splatných po **11,61 €** mesačne vždy do 25. dňa príslušného mesiaca. V prípade nezaplatenia nájmu do 5 dní po lehote splatnosti, nájomca je povinný zaplatiť poplatok z omeškania 2,5 ‰ za každý deň z omeškania až do zaplatenia dlžnej sumy (§697 OZ).

Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré podľa evidenčného listu predstavujú sumu **5,22 €**, splatné spolu s nájomným (§696 ods. 2 OZ).

Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok . Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis (§696 ods. 1 OZ).

**8.**

Pred skončením nájmu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi odskúšanie elektrospotrebičov a až potom odhlásiť odber elektrickej energie.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a prevedeným hygienickým náterom.

**9.**

Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomného zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis / § 696 ods. 1 OZ/.

**10.**

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ratkovskom Bystrom, dňa 31.12.2013

**Prenajímateľ:**  
**Obec Ratkovské Bystré**  
**Mgr. Dušan Bodnár**  
**starosta obce**

**Nájomca:**  
**Haluška Ľudovít**