

Zmluva č. 138/3/2016 o nájme bytu č. 3 **(§663 a nasl. a § 668 a nasl. OZ)** **uzavretá dňa 30.12.2016**

Prenajímateľ: OBEC RATKOVSKÉ BYSTRÉ
IČO: 00319007
č.účtu: 17028392/0200
IBAN: SK54 0200 0000 0000 1702 8392
zastúpený: Mgr. Dušan Bodnár – starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: KEDER DUŠAN
(ďalej len nájomca)

1.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 3** 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 jednej izby, z kuchyne, z chodby, sprchovacieho kútika, WC. Celková plocha obytných miestností je **18,69 m²** a plocha vedľajších miestností je **17,32 m²** (z toho **WC je 1,02 m², kúpeľňa je 2,15 m²**). Predmetný byt sa nachádza v renovovanej bývalej škole prírody . **V byte** sú nalepené PVC podlahy a keramická dlažba.

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 izbe pod oknom je umiestnený 1 ks elektrický konvektor (38x 59 cm), nalepená PVC podlaha.

V kuchyni sa nachádza sporák zn. Fiko, kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná miešacia batéria, pod oknom je umiestnený 1 ks elektrický konvektor (38x 59 cm), nalepená PVC podlaha.

V chodbe je umiestnený elektrický 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 01.01.2017 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 **01.01.2017** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2019**.
Nájomca má právo na opakované uzavretie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

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.

Prenajímateľ udeľuje výslovný súhlas, aby prenajatý byt alebo jeho časti mohol užívať podnájomca:
Ján Keder,

5.

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).

6.

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

7.

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).

8.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročne nájomné v sume **211,29 €** a to v splátkach splatných po **17,61 €** 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 **10,05 €**, 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).

Mesačná platba je stanovená nasledovne:

Mesačné nájomné: **17,61 €**

Mesačné zálohy: **10,05 €**

Mesačné nájomné spolu: **27,66 €**

Nájomné je určené podľa evidenčného listu, ktorý je prílohou tejto nájomnej zmluvy.

9.

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.

10.

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/.

11.

V zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov nájomca súhlasí so správou, spracovaním a uchovaním osobných údajov pre účely uvedené v tejto nájomnej zmluve.

12.

Právne pomery vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.

Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť uzatvorené v písomnej forme.

Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť po zverejnení.

Zmluvné strany čestne prehlasujú, že zmluva bola urobená slobodne a vážne, nie v tiesni ani pod nátlakom, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Ratkovskom Bystrom, dňa **30.12.2016**

Prenajímateľ:
Obec Ratkovské Bystré
Mgr. Dušan Bodnár
starosta obce

Nájomca:
Keder Dušan