

Zmluva o nájme bytu č. 15

uzatvorená dňa 16.09.2013

Prenajímateľ: **OBEC RATKOVSKÉ BYSTRÉ**
zastúpený: Dušan Bodnár – starosta obce
IČO:00319007
Č.ú 2561224951/0200
nie je platiteľom DPH

Nájomca: **Spojstav spol. s.r.o.**
Sadová 9
052 01 Spišská Nová Ves
IČO: 31720986
Zastúpená prenájomcom: Igor Záhoranský
nar.
trvale bytom:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi do užívania **byt č. 15** nachádzajúci sa v Ratkovskom Bystrom súpisné číslo 138 v 18 bytovej jednotke, ktorý pozostáva z garzónky, z kuchynského kútika, z chodby, sprechovacieho kútika, WC. Celková plocha obytných miestností je 25,43 m² a plocha vedľajších miestností je 3,56 m². Predmetný byt sa nachádza v renovovanej bývalej škole prírody. V byte sú nalepené PVC podlahy a pod oknom je umiestnený elektrický konvektor (38x59 cm). V kúpeľni je sprechovací kút, umývadlo s držiakom, elektrický bojler, dve miešacie batérie (sprechovacia a umývadlová) a ventil na práčku. V kuchyni sa nachádza sporák zn. Fiko, kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná miešacia batéria. V kuchyni, v chodbe je PVC podlaha, v spreche a WC je keramická dlažba. V chodbe je umiestnený tiež zvonček. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa ďalej nachádza inventárny zoznam vecí, ktorý tvorí osobitnú a neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ vyhlasuje že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti podľa bodu 1, ktorá je predmetom nájmu.

II.

Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ odovzdá poverenému zástupcovi nájomcu byt uvedený v časti I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) najneskôr 1 deň pred účinnosťou zmluvy.
2. O odovzdaní bytu zástupca prenájomcu a nájomcu vyhotovia zápis. Zápis sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH. V prípade registrácie je povinný ihneď túto skutočnosť oznámiť nájomcovi.

III.

Práva a povinnosti nájomcu

1. 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.

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).

2. 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).
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§694 OZ).
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné za prenajatý byt v sume **75.-€**. **Nájomné je povinný nájomca uhradiť pri podpise zmluve, najneskôr pri odovzdaní bytu. V prípade že nájom trvá dlhšie ako jeden mesiac, nájomné je nájomca povinný uhradiť na konci mesiaca najneskôr do 5-teho dňa nasledujúceho mesiaca. Nájomné sa platí v hotovosti do pokladne na obecnom úrade V Ratkovskom Bystrom alebo prevodným príkazom na účet banky VUB, č. účtu:17028392/0200 poprípade poštovou poukážkou. V prípade nezaplatenia nájomného do určeného nájomného prenajímateľ považuje byt za odovzdaný a dlžná suma sa bude vymáhať od nájomcu. Suma nájomného môže byť upravená ak sa prenajímateľovi zvýšia reálne náklady na prenájom. Výška nájomného bude upravená v dodatku ku nájomnej zmluve alebo uzatvorením novej nájomnej zmluvy.**
5. Nájomca súhlasí s tým, že nezaplatením nájomného sa považuje byt za odovzdaný, nájomný vzťah je ukončený a dlžnú sumu nájomca uhradí
6. V cene nájmu je započítaná spotreba el. energie, spotreba vody a ďalšie náklady súvisiace s údržbou spoločných častí obytného domu a tiež upratovanie bytu 1- krát za týždeň a výmena bielizne 1- krát za mesiac.
7. Nájomca je povinný:
 - dodržiavať domový poriadok vydaný obcou Ratkovské Bystré, ktorý prenajímateľ odovzdá nájomcovi pri odovzdávaní predmetu nájmu a bude umiestnený v predmetnom byte
 - dodržiavať požiarno-bezpečnostné pravidlá

IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je účinná od **16.09.2013**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **do 21.09.2013, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.**
3. Nájomná zmluva je ukončená ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutom termíne podľa čl. III. bod 7.
4. K ukončeniu platnosti nájomnej zmluvy pred dohodnutým zmluvným termínom môže dôjsť písomnou dohodou zmluvných strán.

V.

Spoločné dojednania

1. 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).
2. Zmluvné strany sa dohodli o uplatnení úroku z omeškania v prípade meškania s úhradou ceny nájmu v sume 0.01% za každý aj začatý deň z omeškania.
3. Po skončení nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom prirodzenému opotrebovaniu a prenajatý byt vyprázdniť.
4. Poškodenie bytu alebo poškodenie a stratu inventáru v byte je nájomca povinný uhradiť.
5. Prenajímateľovi nevzniká povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie ani náhradný byt po skončení nájomnej zmluvy alebo o dovedení bytu.

5. Po skončení nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom prirodzenému opotrebovaniu a prenajatý byt vyprázdniť..
6. Poškodenie bytu alebo poškodenie a stratu inventáru v byte je nájomca povinný uhradiť.
7. Prenajímateľovi nevzniká povinnosť poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie ani náhradný byt po skončení nájomnej zmluvy alebo odovzdaním bytu.
8. V prípade, že nájomca neodovzdá byt prenajímateľovi po skončení doby nájmu vzniká nájomcovi povinnosť zaplatiť cenu nájmu podľa čl. III. bodu 4) až do dňa odovzdania predmetu nájmu s úrokom z omeškania 0.01% za každý aj začatý deň.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju dobromyseľne podpísali.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, každý z účastníkov obdrží jeden originál.

V Ratkovskom Bystrom, dňa 16.09.2013

Prenajímateľ:

.....
Obec Ratkovské Bystré
Mgr. Dušan Bodnár
starosta obce



Nájomca:

.....
p. Igor Záhoranský