

Zmluva o nájme bytu č. 15

uzatvorená dňa 28.04.2016

Prenajímateľ: **OBEC RATKOVSKÉ BYSTRÉ**
zastúpený: Mgr. Dušan Bodnár – starosta obce
IČO:00319007
IBAN: SK54 0200 0000 0000 1702 8392
nie je platiteľom DPH
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Roman Martinek**
nar.:
r.č.:
o.p:
trvale bytom: PRACE NA NÁVSI 34, ČR
(ďalej len nájomca)

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, sprchovacieho 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 sprchovací kút, umývadlo s držiakom, elektrický bojler, dve miešacie batérie (sprchovacia 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 sprche 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 prenajímateľa

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).
2. O odovzdaní bytu zástupca prenajímateľa 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, 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. 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 **150,00 €/mesiac. Nájomné je povinný nájomca uhradiť pri podpise zmluvy, preddavkove. Po ukončení mesiaca prenajímateľ vystaví nájomcovi faktúru a príjmový doklad. V prípade, že nájom bude ukončený skôr ako sú pracovné dni v mesiaci, prenajímateľ vráti nevyčerpanú časť nájomcovi pri odovzdaní bytu. Nájomné sa platí v hotovosti do pokladne na Obecnom úrade v Ratkovskom Bystrom alebo prevodným príkazom na účet banky IBAN: SK 54 0200 0000 0000 1702 8392 poštovou poukážkou. V prípade nezaplatenia preddavkového nájomného prenajímateľ považuje byt za odovzdaný a platnosť nájomnej zmluvy je ukončená.** Nájomca súhlasí s tým, že nezaplatením preddavkového nájomného sa považuje byt za odovzdaný a nájomný vzťah je ukončený.
 5. 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.
 6. 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 požiaro-bezpečnostné pravidlá

IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva je účinná dňom zverejnenia na webovej stránke Obce Ratkovské Bystré.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **od 01.05.2016 do 31.07.2016, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.**
3. Nájomná zmluva je ukončená ak nájomca nezaplatí preddavkové 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 alebo ústnou dohodou a odovzdaním kľúčov od bytu a od vchodu.

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 vyprázdiť..
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 odovzdaním bytu.
6. 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 a účinnosť dňom zverejnenia.
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 **28.04.2016**

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

.....
Roman Martinek