

# Zmluva č. 138/11/8/2014 o nájme bytu (§663 a nasl. a § 668 a nasl. OZ)

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

**Nájomca: Eduard Smekal Ing.,** [REDACTED]

**a**

**Milota Smekalová Šmidtová,** [REDACTED]

**uzavreli dňa 05.08.2014**

## **zmluvu o nájme bytu**

1.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 11** 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 **23,51 m<sup>2</sup>** (izba - **19,55 m<sup>2</sup>**, kuchyňa nad 12 m<sup>2</sup> - **3,96m<sup>2</sup>**) plocha vedľajších miestností je **20,83 m<sup>2</sup>** (kuchyňa do 12 m<sup>2</sup> – **12m<sup>2</sup>**, predsieň **4,81 m<sup>2</sup>**, WC **1,33 m<sup>2</sup>**, kúpeľňa **2,69 m<sup>2</sup>**). Predmetný byt sa nachádza v renovovanej bývalej škole prírody .

**V kúpeľni** je 1 ks sprchovací kút s vodovodnou miešacou batériou a sprchovacou hadicou s vodovodnou ružicou, 1 ks umývadlo s držiakom a s vodovodnou miešacou batériou, 1 ks elektrický 80 l bojler, 1 ks vodovodný ventil na práčku, 2 ks osvetľovacie telesá so sklenenými guľami, keramická dlažba.

**Vo WC** je 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou, 1 ks WC kombi, keramická dlažba.

**V kuchyni** sa nachádza 1 ks sporák zn. Fiko, 1 ks kuchynská linka s osvetľovacím telesom a umývacím drezom, 1 ks miešacia batéria, pod oknom je 1 ks elektrický konvektor „Silver crest“ 2300W ( 68 x 38 cm), PVC podlaha.

**V izbe** pod oknom sú 2 ks elektrické konvektor „Atlantic 88x48 cm a Tescoma 58x42 cm, PVC podlaha.

**V chodbe** je umiestnený elektrický zvonček, elektrická rozvodná skriňa, 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou, plávajúca podlaha. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom **01.09.2014** 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 **01.09.2014** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2017**.  
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:

## 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 **241,26 €** a to v splátkach splatných po **20,11 € 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 **9,77 €**, 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: **20,11 €**

Mesačné zálohy: **9,77 €**

Mesačné nájomné spolu: **29,88 €**

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

## 9.

1. Priestory, ktoré bude nájomca prevádzkovať si prehliadol a prehlasuje, že mu je známy technický stav bytových a nebytových priestorov.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody a náhrady opráv na prevzatom objekte spôsobené ním z nedbanlivosti.
3. Nájomca sa zaväzuje, že prebraté priestory bude udržiavať v riadnom stave.
4. V prípade realizácie stavebných úprav a výmeny základných zariadení, ktoré boli súčasťou bytu pri odovzdaní, požiada nájomca o súhlas prenajímateľa na ich vykonanie.
5. Poistenie svojho majetku si zabezpečuje každá zo zmluvných strán individuálne.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať a dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne opatrenia v prenajatých priestoroch v rozsahu platných právnych noriem.
7. Nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi zistené závady na prenajatom objekte brániace jeho bezpečnému využitiu.
8. 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).
9. Prenajímateľ sa zaväzuje ohlásené závady na objekte bezodkladne odstrániť.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na jeho požiadanie vstup do prenajatých priestorov, za účelom preverenia dodržiavania zmluvných podmienok. Nedodržiavanie tohto záväzku zmluvné strany považujú za užívanie priestorov v rozpore s touto zmluvou.
11. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinné počas trvania nájmu mať prechodný pobyt v byte, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

## 10.

- a) Nájom bytu zaniká uplynutím doby dojednanej v bode 2. pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, bez nároku na poskytnutie náhradného ubytovania. Po skončení doby nájmu bytu a neobnovení nájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať byt písomne do 15 dní prenajímateľovi v stave umožňujúcom ďalšie užívanie bytu.

- c) V prípade, že nájomca neuhradí tri mesiace po sebe nájomné, stráca zmluva o nájme platnosť a nájomca je povinný prvý deň v štvrtom mesiaci po nezaplatení nájomného uvoľniť byt a odovzdať ho Obci Ratkovské Bystré, bez poskytnutia náhradného ubytovania.
- d) Pred skončením nájmu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi odskúšanie elektrospotrebičov a až potom odhlásiť odber elektrickej energie.
- e) 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. V prípade neprevedenia hygienického náteru má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu náhrady, ktoré sú spojené s hygienickým náterom.

## 11.

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

V Ratkovskom Bystrom, dňa 05.08.2014

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

**Nájomca:**  
**Ing. Eduard Smekal**

**Nájomca:**  
**Milota Smekalová Šmidtová**