

# **Zmluva o nájme domu č.104**

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

**Prenajímateľ:**

**Obchodné meno:** Obec Ratkovské Bystré  
**Sídlo:** Ratkovské Bystré 82, 982 66 Ratkovské Bystré  
**IČO:** 00319007  
**DPH:** 2021230376  
**Bankové spojenie:** VUB  
**Číslo účtu:** 170 283 92 / 0200  
**Telefón, fax:** **047 5491 218**  
**Oprávnený konateľ v mene spoločnosti:** Mgr. Dušan Bodnár - starosta  
(ďalej ako „prenajímateľ“)

**Nájomca:**

**Anna Tótová**

**uzavreli dňa 13.06.2019**

## **zmluvu o nájme domu**

### **I.**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania dom č. 104 nachádzajúci sa na parcela č. 94 v k.ú. Ratkovské Bystré, vedený na LV č. 580, ktorý pozostáva z jednej izby, z jednej kuchyne a z jednej komory. V kuchyni je umývadlo s držiakom a vodovodnou batériou. Ďalej sa tu nachádza sporák na pevné palivo. Podlaha v kuchyni je betónová bez podlahovej krytiny, v izbe je podlaha drevená, v komore je podlaha betónová bez podlahovej krytiny. V dome sú urobené funkčné elektrické rozvody a rozvod vody. K prenájmu domu patria aj hospodárske časti, a to dreváreň, humno, predzáhradka, suché WC. Hospodárske časti sú umiestnené na parcele č. 94 v k.ú. Ratkovské Bystré. Nájomca sa so stavom prenajímaného domu a hospodárskych častí oboznámil a dňom **01.07.2019** ho preberá do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať dom aj právo užívať zariadenie domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 OZ).

### **II.**

Nájomný pomer vzniká dňom **01.07.2019** a uzatvára sa na dobu do **31.12.2022**. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom domu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§685 ods.1 OZ).

### III.

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi dom uvedený v bode 1. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu domu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 OZ).
2. V nájomnom nie je zahrnutá platba za elektrickú energiu a za odber vody z verejného vodovodu.
3. Nájomca nesmie prenajímať dom ani hospodárske časti prislúchajúce k domu bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie zákazu prenajímať sa považuje za porušenie nájomnej zmluvy.

### IV.

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom dome 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 dom a zariadenia domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním domu. Nájomca berie na vedomie práva prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý dom užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§679 ods.3 veta prvá OZ).

### V.

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

### VI.

Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v dome 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).

### VII.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačne** nájomné v sume **15.-€** splatné vždy do **25. príslušného mesiaca**. Skutočná výška celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok.

### VIII.

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

## IX.

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

## X.

1. Priestory, ktoré bude nájomca prevádzkovať si prehladol 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 prvkov, ktoré boli súčasťou bytu pri odovzdaní, požiada nájomca o súhlas prenajíateľa 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 prenajíateľovi zistené závady na prenajatom objekte brániace jeho bezpečnému využívaniu.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajíateľa 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 prenajíateľ 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. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajíateľovi 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.
10. Nájomca a osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti sú povinné počas trvania nájmu mať prechodný pobyt v dome, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

## XI.

1. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a k jej uzavretiu pristúpili slobodne.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane 1 rovnopis.

V Ratkovskom Bystrom, dňa 13.06.2019

---

**Prenajíateľ:**  
**obec Ratkovské Bystré**  
**Mgr. Dušan Bodnár**  
**starosta obce**

---

**Nájomca:**  
**Anna Tóťová**