

Zmluva č. 138/14/2023 o nájme bytu č.14 **(§663 a nasl. a § 668 a nasl. OZ)** **uzavretá dňa 29.12.2023**

Prenajímateľ: **OBEC RATKOVSKÉ BYSTRÉ**
IČO: **00319007**
č.účtu: **170 283 92/0200**
IBAN: **SK54 0200 0000 0000 1702 8392**
zastúpený: **Mgr. Dušan Bodnár – starosta obce**
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **LADISLAV BARAN**
nar.:
rod. č.:
trvale bytom:
(ďalej len nájomca)

1.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 14** 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 garžónky, z kuchynského kútika, z chodby, sprchovacieho kútika, WC. Celková plocha obytných miestností je **24,25 m²** a plocha vedľajších miestností je **5,28 m²** (z toho **WC je 1,29m²**, **kúpeľňa je 3,99 m²**). Predmetný byt sa nachádza v renovovanej bývalej škole prírody . V byte sú nalepené PVC podlahy.

V kúpeľni je sprchovací kút s vodovodnou miešacou batériou a sprchovacou hadicou, umývadlo s držiakom a s vodovodnou miešacou batériou, vodovodný ventil na práčku, 2 ks osvetľovacie telesá so sklenenými guľami.

V kuchyni sa nachádza kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým je v stene zabudovaná miešacia batéria, 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou. V kuchyni a v chodbe je PVC podlaha, v sprche a WC je keramická dlažba.

V chodbe je umiestnený elektrický zvonček, elektrická rozvodná skriňa s ističmi, 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou.

V miestnosti WC je 1 ks osvetľovacie teleso so sklenenou guľou, WC kombi. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.

2. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 01.01.2024 ho bez závad preberá do svojho užívania.

3. Nájomca má 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 **01.01.2024** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2024**.

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.

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 (§ 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).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu v zmysle tejto zmluvy do podnájmu tretím osobám.

3. 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).

5.

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

6.

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).

7.

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročne nájomné v sume **392,90 €** a to v splátkach splatných po **33,00 €** 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).

2. Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu podľa evidenčného listu sú splatné spolu s nájomným vždy **do 25. dňa príslušného mesiaca** (§ 696 ods. 2 OZ).

3. Skutočná výška cien a skutočných preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok. Prípadné nedoplatky na službách súvisiacich s nájmom je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 10 dní od predloženia ročného vyúčtovania služieb. V prípade, ak vzniknú preplatky na službách súvisiacich s nájmom, tieto je prenajímateľ povinný uhradiť nájomcovi do 10 dní od predloženia ročného vyúčtovania služieb. Smerodajnými na vyúčtovanie nedoplatkov, resp. preplatkov pri službách súvisiacich s nájmom je konečné vyúčtovanie od správcu bytového domu.

4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia je upravený osobitným právnym predpisom.

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ak dôjde k zmene právneho predpisu, najmä v prípade zmeny opatrenia MF SR, výnosu č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011 o výške nájomného.

8.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca môže túto zmluvu vypovedať, ak nájomca nezaplatí nájomné, resp. služby súvisiace s nájomom v zmysle čl. 7. tejto zmluvy najneskôr do troch mesiacov po lehote splatnosti tam uvedenej a taktiež v tom prípade, ak zo strany nájomcu dôjde k porušeniu čl. 4. bod 2. tejto zmluvy. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
2. Prenajímateľ ako aj nájomca majú možnosť vypovedať túto zmluvu o nájme bytu aj bez uvedenia dôvodov. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
3. Nájomný pomer medzi zmluvnými stranami sa končí uplynutím doby nájmu v zmysle čl. 2. tejto zmluvy.

9.

1. Priestory, ktoré bude nájomca prenájať 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 prvkov, ktoré boli súčasťou bytu pri odovzdávaní, požiada nájomca o súhlas prenájomcu 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 prenájomcu zistené závady na prenajatom objekte brániace jeho bezpečnému využívaniu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje ohlásené závady na objekte bezodkladne odstrániť.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenájomcu 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 byte, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy.

10.

1. 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 prenájomcu v stave umožňujúcom ďalšie užívanie bytu.
2. 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 sebe uvoľniť byt a odovzdať ho Obci Ratkovské Bystré, bez poskytnutia náhradného ubytovania.

3. Pred skončením nájmu je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi odskúšanie elektrospotrebičov a až potom odhlásiť odber elektrickej energie.
4. 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.

11.

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/.

12.

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.

13.

1. Právne pomery vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných príslušných právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
2. Zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť uzatvorené v písomnej forme.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých má každý platnosť originálu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia (§ 47a OZ).
5. 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 29.12.2023

prenajímateľ:
Obec Ratkovské Bystré
Mgr. Dušan Bodnár
starosta obce

nájomca:
Ladislav Baran