

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskor. predpisov

Prenajímateľ: Obec Ratkovce

Sídlo: Obecný úrad 97, 920 42

IČO: 00682250

Zastúpená: Ing. Martin Červenka, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: Ľuboš Kollár,

Ratkovce 120, 920 42

(ďalej len nájomca)

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.

PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.

PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je trojizbový byt č. 9, nachádzajúci sa v bytovom dome v Ratkovciach, súpisné číslo 94, celková plocha bytu 73,24 m², zapísaný na Katastrálnom úrade Hlohovec, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. Predmetný byt pozostáva z:

▪ Kuchyňa	13,40 m ²
▪ Predsieň 1	3,67 m ²
▪ Predsieň 2	3,65 m ²
▪ Izba 1	10,44 m ²
▪ Izba 2	14,36 m ²
▪ Obývačka	16,90 m ²
▪ Kúpeľňa + WC	4,88 m ²
▪ Úložný priestor	1,48 m ²
▪ Balkón	4,46 m ²

Spolu	73,24 m ²
-------	----------------------

3. V byte sú umiestnené tieto zariadenia:

- bojler so zásobníkom teplej vody
- kuchynská linka s elektrickým sporákom
- domový telefón

Okrem týchto zariadení nie je byt vybavený iným hnutelným zariadením.

Článok III.
VZNIK A DOBA NÁJMU

1. Prenajíateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku I. a v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi. Nájomca byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením do nájmu preberá.
2. Prenajíateľ upravil režim prenájmu nájomných bytov všeobecne záväzným nariadením obce Ratkovce č. 1/2014, zo dňa 17. 1. 2014 (ďalej len VZN). Nájomca vyhlasuje, že toto nariadenie obce pozná, berie ho na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať všetky jeho ustanovenia, a to i v prípade ich zmien a doplnkov, ktoré vykoná obecné zastupiteľstvo obce v budúcnosti. VZN tvorí prílohu nájomnej zmluvy.
3. Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a všetkých jej príloh.
4. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadenie užívanie a to na dobu určitú 3 roky od podpísania zmluvy. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise (§711 OZ).
5. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a bude užívať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením na účely bývania.

Článok IV.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajíateľ sa zaväzuje:

- a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady-
- b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Nájomca sa zaväzuje:

Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.

- a) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
- b) Vykonávať drobné opravy bytu a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu (ako napr. výmena batérií, umývadiel, WC, elektrické osvetlenie a zariadení) na svoje náklady.

Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

- c) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 - d) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
 - e) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
 - f) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
 - g) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu, ak nájomca dňa nasledujúceho po dni skončenia nájmu neodovzdal byt prenajímateľovi. Súhlasí s výkonom rozhodnutia vypratáním bytu na náklady nájomcu. Titulom pre výkon rozhodnutia bude notárska zápisnica, ktorú je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi do 10 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy. Notárska zápisnica tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok V.
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA
SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 135, 51 € mesačne, ktorého výška je určená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a je povinný platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 10 € mesačne.
2. Nájomné za nájomný byt spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa uhrádza vždy 1 mesiac vopred, vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. Výšku nájmu bytu stanoví správca v zmysle platných predpisov.
3. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie, poplatky za TV a rozhlas a poplatky za používanie jednotnej telekomunikačnej siete priamo ich poskytovateľom – dodávateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
4. Vodné a stočné nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 10 € mesačne a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
5. Úhradu za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory nájomca uhrádza prenajímateľovi zálohovo vo výške 3 € mesačne na domácnosť a to do 25. dňa kalendárneho mesiaca vopred spolu s nájomným.
6. Úhradu za vývoz pevného domového odpadu uhrádza nájomca ročne na základe platobného výmeru obce.

7. Zúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné a za dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory je prenajímateľ povinný vykonať po ukončení účtovného obdobia na základe faktúry predloženej dodávateľom tohto média.
Nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní po vykonaní zúčtovania, preplatok bude nájomcovi vrátení do 15 dní po vykonaní zúčtovania.
8. Výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorá tvorí časť, výšky nájomného za 1 mesiac je prenajímateľ oprávnený upraviť vždy k 1. januáru bežného roka o výšku inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok v Slovenskej republike.

Článok VI.

ODOVDZANIE A PREVZATIE BYTU, ODTRÁNENIE VÁD PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie po podpísaní tejto nájomnej zmluvy s jej príloh všetkými zmluvnými stranami zmluvy (ďalej len deň uzatvorenia zmluvy).
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.

SKONČENIE NÁJMU, BYTOVÁ NÁHRADA

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle § 3 ods. 6 VZN obce predĺžená.
2. Pri ukončení nájmu sa postupuje v zmysle § 8 VZN obce.

**Článok VIII.
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou platia príslušné ustanovenia občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Ratkovciach, dňa 17. 08. 2017



Ing. Martin Červenka
starosta obce
PRENAJÍMATEĽ

V Ratkovciach, dňa 29.9.2017



Ľuboš Kollár
NÁJOMCA