

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**  
**(§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)**

Prenajímateľ : Obec Nové Hony  
zastúpená Alenu Spodniakovou, starostkou obce

Nájomca : Oľga Marcíneková, nar. 02.05.1962, č. OP : EB 489 013,  
trvale bytom Nové Hony 29, nezamestnaná

uzavreli dňa 25. mája 2015 túto

**zmluvu o nájme bytu v budove bývalej základnej školy.**

**I.**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v dome č. 29 v Nových Honocho, ktorý pozostáva z 2 izieb, kuchyne, komory, nefunkčnej kúpeľne s WC, chodby a predizby. Celková plocha obytných miestností (2 izieb je 50 m<sup>2</sup> a plocha vedľajších miestností je 27 m<sup>2</sup>).

Predmetný byt sa nachádza v staršej budove bývalej ZŠ a sú v ňom viaceré závady, ktoré nájomca odstráni na vlastné náklady. Vo všetkých izbách bytu sú parketové podlahy a pod oknami sú umiestnené rebrové radiátory (radiátory v izbách a kuchyni budú nevyužitú, nakoľko ÚK v byte nie je, nájomca si môže takéto kúrenie zabezpečiť na vlastné náklady). V kuchyni, v komore a chodbe je betónová dlažba. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou (poruchy odstráni nájomca na vlastné náklady pred nastahovaním). Nátery okien, dverí a tiež aj maľovka v celom byte nie sú vyhovujúce, tieto práce vykoná nájomca na vlastné náklady. Pred bytom sa nachádza žumpa, ktorú dal prenajímateľ pred nastahovaním nájomcu vycistiť. Vodovodné potrubie v byte je zavedené, avšak nefunkčné z dôvodu zastaralej vodáreničky.

Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a dňom 25. mája 2015 ho preberá do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať dreváreň.

**II.**

Nájomný pomer vzniká dňom 25. mája 2015, to znamená dňom nastahovania nájomcu do bytu a uzatvára sa na dobu určitú do 25. mája 2016. Po tomto termíne sa bude zmluva predlžovať dodatkami k nájomnej zmluve. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájom bytu je chránený a že ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone (§ 685 ods. 1 OZ).

**III.**

Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) s tým, že odstránenie menších závad uvedených v bode I. tejto zmluvy si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

**IV.**

Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné úpravy 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. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný byt a príslušenstvo riadne užívať.

Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstraha 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).

**V.**

Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte 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 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).

**VII.**

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné v sume 600,- EUR, a to v splátkach splatných po 50,- EUR mesačne dopredu vždy do 25. dňa v mesiaci (prvá splátka je do 25.06.2015 za mesiac júl 2015). Zároveň sa nájomca zaväzuje udržiavať areál (kosenie, čistenie a pod.).

Nájomca je uzrozumený s tým, že v areály sa budú konať obecné akcie, aktivity pre deti počas prázdnin a využívať bývalú školskú časť na rôzne športové aktivity s tým, že v tom nebude nikomu brániť.

Mesačné zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu (spotreba el. energie vo výške 240,- EUR sú splatné spolu s nájomným (§ 696 ods. 2 OZ).

Skutočná výška cien a celkových preddavkov (preplatkov aj nedoplatkov) za el. energiu sa zúčtuje k 31. decembru bežného roka.

Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, spôsob ich platenia (napr. nedoplatky) 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).

#### VIII.

Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

#### IX.

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

V Nových Honochoch, dňa 25. mája 2015

Prenajímateľ:  
Obec Nové Hony  
Alena Spodniaková, starostka obce

Nájomca:  
Olga Marcineková



*Alena Spodniaková*

*Marcineková Olga*