

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec **R u d ň a n y**, IČO: 00 329 533
zastúpená starostom obce p. Miroslavom Blišťanom

Nájomca: **Vladimír D R E F K O** nar.: XXXXXX
r.č. XXXXXXXX trvale bytom Rudňany č. XXX

a družka: Dominika Lenartová, r.č. XXXXXXXX

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt č.6 na II. poschodí v dome súp.č.472 v obci Rudňany (ďalej len byt).
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č.R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č.R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (chodba). Súčasťou bytu je pivnica.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil pri jeho preberaní za prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaní schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

III.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **01.04.2011 do 31.3.2014**.

IV.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **84,08 €** mesačne je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č.R-1/1996 v znení opatrení MF SR č.R-11/1999, R-1/2001 bod 7 a podľa uznesenia Obecného zastupiteľstva č.12/C/3/2002 zo dňa 27.9.2002. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov: vodné a stočné – **6,64 €** na 2 osoby, odvoz TKO – **1,53 €** na 2 osoby a **1,33 €** EN spoločné priestory.
Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **93,58 €**.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne v termíne do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jeho vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 30. júna za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný Obcou Rudňany.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím dojednanej doby nájmu, t.j. 31.3.2014
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - písomnou výpoveďou, pričom sa v súlade s § 678 Občianskeho zákonníka skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď
 - posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená písomná výpoveď.Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu a to 30 dní vopred.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zväzuje dňom skončenia nájmu, najneskôr do 15 dní od zániku nájmu prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu, v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom, resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Rudňanoch, dňa 31.03.2011

Vladimír Drefko, v.r.

.....
podpis nájomcu

Miroslav Blišťan -starosta obce, v.r.

.....
odtlačok pečiatky
a podpis prenajímateľa