

Nájomná zmluva

o prenájatí nájomného bytu nižšieho štandardu, uzatvorená v zmysle Občianskeho zákonníka - zákon č.40/1964 v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. , smerníc Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a platného všeobecne záväzného nariadenia Obce Rudňany .

Čl. : I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Obec R u d ň a n y , 053 23 Rudňany č. 234**
zastúpená Miroslavom Blišťanom, starostom obce
IČO: 00329533
Bankové spojenie: VUB Spišská Nová Ves
č.ú. IBAN:SK03 0200 0000 0000 2412 0592

a

Nájomca: **Ondrej P o k u t a**
r.č.:

nar.:
trvalé bytom Rudňany č.

a manželka **Soňa Pokutová**
r.č.:

nar.:
trvalé bytom Rudňany č.

a ostatní členovia spoločnej domácnosti vid'. Príloha

Čl.:II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke nižšieho štandardu bytovom dome súp.č. tej farby . Celková plocha bytu je 60 m2 . Byt pozostáva z 2 obytných miestností a kuchyne, kúpeľne s WC, chodby a 1 vedľajšej miestnosti /komory/.

2. K bytovému príslušenstvu patrí: a) 1 ks vchodové dvere do bytu a 2 ks dvere vnútorné, drevené zábradlie, b) pec na tuhé palivo , drez s vodovodnou batériou, c) 3 ks plastové okno a strešné okno, d) sanitárne zariadenie – umývadlo, WC misa, sprchovací kút, vodovodné batérie a ostatné zariadenie uvedené v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu.

V byte je inštalovaný aj televízny rozvod a elektrické vedenie pre malé domáce elektrické spotrebiča pre jednu domácnosť.

3.Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomca potvrdzuje svojim podpisom na tejto zmluve.

4.Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane príslušenstva v užívania schopnom stave, primerane opotrebovaný jeho užívaniu.

Čl.: III.
Doba nájmu

1. Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú a to od **1.3.2017** do **29.2.2020**.

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržiavaní prenajímateľom stanovených podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, ostatných osobitných platných predpisov a platných právnych predpisov a smerníc MDV a RR SR.

3. Nájomný pomer môže zaniknúť:

- a/ uplynutím doby nájmu, dohodou
- b/ ak nesplňa podmienky stanovené osobitnými predpismi
- c/ písomnou výpoveďou zmluvných strán s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede a to výlučne z týchto dôvodov:
 - ak nájomca porušuje domový poriadok,
 - ak nájomca hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho zariadenie
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu predmetu zmluvy, najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu zmluvy za čas dlhší ako tri mesiace a prenajímateľ nemal možnosť postupovať podľa čl. V. tejto zmluvy,
 - ak nájomca získa iný byt alebo ubytovanie,
 - ak nájomca neužíva predmet zmluvy /s výnimkou nemocničného ošetrovania a liečenia/
 - ak nájomca, alebo spolubývajúci napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome.

Čl. IV.
Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

1. Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť uhrádzať platne stanovené nájomné za prenájom bytu a za plnenia poskytované v spojení s užívaním bytu mesačne vo výške :

za prenájom	20.02 €
za spoloč. EN	0,33 €
za odvoz a likv. TKO	9,13 €
Celk om :	29,48 €

2. Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 20.dňa v bežnom mesiaci

3. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych i cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu služieb poskytovaných obcou.

4. Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v pôvodnom stave, v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania.

V prípade poškodenia bytu je prenajímateľ oprávnený škodu vymáhať v zmysle platných predpisov.

Čl.V.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1.Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu a jeho interného a externého príslušenstva v zmysle tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu t.j. do 5-kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú tiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu , alebo zmeniť jeho charakter.
- 4.Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka prístup do celého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom. Taktiež je povinný umožniť prístup za účelom kontroly aj iným osobám zastupujúcim odbor výstavby a regionálneho rozvoja SR.
- 5.Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré sú uvedené v prílohe pre výpočet nájomného a poplatkov a tvorí súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.
6. Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte na vlastné náklady do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v čl. VI. ods. 3,4 .
- 8.Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte a priľahlom okolí.
- 9.Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži.
- 10.Nájomcovi bytu sa zakazuje inštalovať TV antény na strechu z dôvodu možného poškodenia strešnej krytiny s následným zatekaním , nakoľko v byte je inštalovaný aj televízny rozvod.
11. Nájomcovi bytu sa zakazuje akýkoľvek zásah do elektrického vedenia , predaj elektrickej energie ďalšiemu užívateľovi, nakoľko v byte je nainštalované elektrické vedenie len pre jedného spotrebiteľa a mohlo by dôjsť k poškodeniu tohto vedenia.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom, ako aj v prípade podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa.
- 2.Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu odstránenie všetkých nepovolených úprav v byte na vlastné náklady do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- 3.Prenajímateľ je oprávnený využiť tzv. inštitút osobitného príjemcu a určiť spôsob nájomného u nájomcu tak, že poskytované dávky a príspevok na bývanie budú nájomcovi

zaslané na účet prenajímateľa / t.j. obec/, ktorý ich po odpočítaní nájomného a poplatkov za služby spojené s bývaním poukáže nájomcovi .

4. Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu na úhradu nájomného, nákladov spojených s bývaním aj u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním a služieb poskytovaných obcou.

5. Prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi bytovú náhradu v prípade výpovede z dôvodu zistenej opakovanej devastácie bytu a z dôvodov uvedených v čl.III. bod.3 c/.

6. Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy dodržať minimálne hygienické požiadavky na byty nižšieho štandardu. V prípade poškodenia bytu je prenajímateľ oprávnený škodu vymáhať v zmysle platných predpisov.

Čl.: VII

Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

2. Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe vzájomnej dohody oboch zúčastnených strán.

4. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.

5. Zmluvné strany prehlasujú, že si text zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi podpismi.

Nájomníci svojim podpisom dávajú súhlas prenajímateľovi na správu, spracovanie a uchovávanie ich osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, ktoré sú uvedené v tejto nájomnej zmluve, po dobu trvania nájomného vzťahu.

V Rudňanoch dňa : 28.2.2017.

Prenajímateľ:


Nájomca:

