

Nájomná zmluva

o prenajatí 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

Prenajíateľ: **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. SK03 0200 000 000 2412 0592

a

Nájomca: **Ondrej P o k u t a** **nar.**
r.č.: trvalé bytom Rudňany č.

a manželka **Sabína Pokutová** **nar.:**
r.č.:
a ostatní členovia spoločnej domácnosti vid'. Príloha

Čl.:II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke nižšieho štandardu i bytovom dome súp.č. ialovej 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.Prenajíateľ 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 predpisov a smerníc MDV a RR SR.

3. Nájomný pomer môže zaniknúť:

- a/ uplynutím doby nájmu, dohodou
- b/ ak nespĺňa 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	4,15 €
Celkom :	24,50 €

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 vyšší kontrolný orgán.
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 , 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 vyhotovené 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:

OPIS RUDŇANY
OBECNÝ ÚRAD
053 23 RUDŇANY
5
V.2.

Nájomca:

Refur