

Nájomná zmluva

o najme bytu určenom na nájomné bývanie , uzatvorená v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov, Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, smerníc Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a platného všeobecne záväzného nariadenia obce o pridelovaní obecných nájomných bytov.

I.

Zmluvné strany

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

Nájomca: **Karol Novotný Ing., JUDr.** nar.:
r.č. trvale bytom Rudňany č.
a
družka: **Zdenka Kopinecová** , nar.:
a ostatní členovia domácnosti viď. Príloha

II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva na základe uznesenia obecného zastupiteľstva nájomcovi do užívania v dome súp. č. 2-izbový byt č. na prízemí, samostatný vchod z boku, o výmere 95,21 m2 v obci Rudňany (ďalej len byt).
2. Byt pozostáva zo vstupnej haly, 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (chodba). V byte sa nachádza plynový kotol, bojler 80 l, kuchynská linka , sporák, príslušenstvo kúpeľne a WC.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil pri jeho preberaní za prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania 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 1.11.2017 do 31.10.2020.**

IV.

Cena nájmu a poplatkov za služby

1. Dňom zápisničného prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby spojené s užívaním bytu. v zmysle zák.č.182/1993 a zák. č.367/2004 v znení nehorších predpisov.
2. Nájomné v **sume 108,54 €** mesačne je určené Uznesením OcZ č. 62/2012. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu: mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov a to : vodné a stočné **3,65 €/ na osobu/ x4/**, za odvoz TKO – **0,83 €/ na osobu /x4/** .
Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v **úhrnnej výške 126,46 €.**

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne vždy mesiac dopredu, 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 (ide o ceny el. energie, vody, služieb -odvoz TKO) alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov 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 v zmysle platných predpisov.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája 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 v platnom znení. 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.
3. Nájomca berie na vedomie, že v obytnom dome sa bude priebežne vykonávať rekonštrukcia ostatných bytov na bytové jednotky.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká:
 - uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - 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 - písomne a vždy aspoň mesiac pred odovzdaním bytu.**

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.

Čl.: VII

Záverečné ustanovenie

Čl.: VII

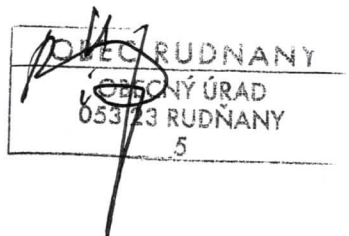
Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať na základe vzájomnej dohody oboch zúčastnených strán.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch z ktorých každá zmluvná strana obdrží 2 rovnopisy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si text zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi podpismi.

Nájomcovia svojimi podpismi dávajú súhlas prenajímateľovi na správu, spracovanie a uchovávanie ich osobných údajov v zmysle Zákona č. 428/2002 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 : 31.10.2017

Prenajímateľ:



Nájomcovia:

