Nájomná zmluva

o najme bytu nižšieho štandardu, 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, zákona č. 443/2010 v znení neskorších predpisov , smerníc Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a platného všeobecne záväzného nariadenia obce o prideľovaní obecných nájomných bytov.

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
Bankove spojenie: VUB Spišská Nová Ves
č.ú. 24120592/200

Nájomca**:** **Michal H o r v á t h** **nar.: xxxxxxxx**
r.č.: xxxxxxxxxx trvalé bytom Rudňany č. **xxxx**

a ostatní členovia spoločnej domácnosti viď priložený zoznam .

Čl.:II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súp. č. xxx, nachádzajúcom sa na parcele č. 788, zapísaného v LV č. 1 v k.ú. Rudňany.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nižšieho štandardu **č. xx** v bytovom dome súp. č. **xxx** . Celková plocha bytu je 59,40 m2 . Byt sa nachádza v suteréne a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC a chodby.

3. K bytovému príslušenstvu patrí: kuchynský drez so skrinkami a vodovodnou batériou, plastové okná, sanitárne zariadenie – umývadlo, WC misa, sprchovací kút, sprchovacia ružica, vodovodné batérie a ostatné zariadenie uvedené v protokole o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu.
   V byte je inštalovaný podružný vodomer, elektrické vedenie a plynové gamatky.
   Prevzatie vecí uvedených v zápise potvrdzuje nájomca svojim podpisom.

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 15.12.2014 do 14.12.2017.**

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 ošetrenia a liečenia/
- ak nájomca, alebo spolubývajúci napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome.

4 . V prípade ukončenia nájmu predmetu zmluvy prenajímateľ oznámi nájomcovi ukončenie nájmu tri mesiace pred jeho ukončením.

5. V prípade ukončenia nájmu predmetu zmluvy je nájomca povinný vrátiť byt vrátane zariadenia a príslušenstva v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a to v lehote do 15 dní odo dňa právoplatného skončenia nájmu. Ak prenajímateľ zistí poškodenie obytnej miestnosti, jej zariadenia alebo príslušenstva má právo žiadať náhradu škody týmto spôsobenú. Podpisom udeleným v tejto zmluve nájomca súhlasí, aby v prípade vzniku škody bola táto zaplatená z finančných prostriedkov, ktoré má obec k dispozícii v súlade s právnymi predpismi .

Čl. IV.
Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním

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

za prenájom	21,96 €
za vodné, stočné záloh. platba.....	7,32 €
za EN spoloč. priest.....	1,33 €
za odvoz a likv.TKO	1,66 €
C e l k o m :	**32,27 €**

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 MDV a RR SR odbor bytovej politiky a iným kontrolným orgánom.
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 v prípade vzniknutých nedoplatkov na nájomnom a poskytovaných službách spojených s bývaním.
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. Nájomca je tiež povinný pri ukončení nájmu zabezpečiť na svoje náklady hygienickú maľbu
10. Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré sú dôležité pri výpočte platieb za bývanie a za služby spojené s bývaním.
11. Ak chce nájomca ukončiť nájom, je povinný to oznámiť prenajímateľovi aspoň 30 dní vopred.

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 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 . Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu na úhradu nedoplatkov na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním a úhradu služieb poskytovaných obcou.

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 vyhotovené 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.

V Rudňanoch dňa : 28.11.2014

Prenajímateľ: Nájomca: