

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(byt bežného štandardu)

uzavretá medzi

I. Zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Obec Nitrianske Pravno**

IČO: 318 337

zastúpená starostom obce Ing. Jozefom Balčirákom

(ďalej len prenajímateľ, v mene ktorého byty spravuje

správca bytových domov - **Obec Nitrianske Pravno, s.r.o.**)

na jednej strane

2. Nájomca: **Ing. Milan Lukáš** nar.

trvale bytom: Temeš

(ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s výnosom

Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja

Slovenskej republiky č. V-1/2004 zo 23. decembra 2004,

o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania. Tento byt sa nachádza v bytovom dome číslo súpisné 1114, na parcele číslo E-3773/2 v katastrálnom území obce Nitrianske Pravno.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi štandardný byt č.2 na prízemí, pozostávajúci z jednej izby, kuchyne a príslušenstva v bytovom dome súpisné číslo 1114/7 - prvý vchod v obci Nitrianske Pravno.

3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 25.09.2015 a na základe rozhodnutia komisie pre pridelovanie nájomných bytov, zriadenej pri obecnom zastupiteľstve v Nitrianskom Pravne o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.

4. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods.2 tohto ustanovenia tvorí: pivnica.

5. Opis stavu bytu:

byt bežného štandardu, 7 - ročný

celková výmera podlahovej plochy bytu v m²: **35,63**

vykurovanie bytu: plynový kotol v byte

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá bude tvoriť prílohu tejto nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v článku II. ods.2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 10.01.2016 do 10.01.2019, t.j. na 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia.

2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti tejto nájomnej zmluvy, je povinný 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Nitrianske Pravno žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).

3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne o nej. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia, uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy.

4. Ak mesačný príjem osôb bývajúcich v tomto byte, ktorých príjmy sa

posudzujú spoločne, podľa § 3 zákona č. 601/2003 (o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) v znení neskorších predpisov presiahne počas trvania nájomnej zmluvy trojnásobok životného minima (viď § 5 odst. 1 pís. a) výnosu MVR SR č. V-1/2006), môže prenajímateľ ukončiť s nájomcom nájomný vzťah.

5. Nájomný vzťah môže tiež zaniknúť:

- písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
- písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí v lehote podľa § 710 a § 711 OZ,
- písomnou výpoveďou prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe, hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám, vykonaným so súhlasom prenajímateľa. Na preplatenie nákladov spojených s vykonanými úpravami nemá nájomca nárok.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy vo výške **82,98 €** mesačne. Pre tento účel je nájomca povinný zadať si trvalý príkaz na úhradu nájomného (cez účet alebo SIPO).
3. Pred podpísaním tejto zmluvy nájomca uhradil obci zábezpeku vo výške šiestich mesačných splátok. Táto zábezpeka bude slúžiť na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi pri ukončení nájmu. Zvyšná suma bude nájomcovi vyplatená do 15-tich dní od ukončenia nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpisania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu:
 - podľa počtu členov domácnosti ročný poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie odpadov v zmysle platného VZN o odpadoch,
 - podľa výmery podlahovej plochy bytu úhradu za plnenie poskytované s užívaním príslušenstva bytu a spoločných priestorov, po uplynutí zúčtovacieho obdobia,
5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje vlastník bytu Obec Nitrianske Pravno, a to v súlade s platnou právnou úpravou.

6. Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohové úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne vopred do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca a to vlastníkovi bytu Obci Nitrianske Pravno. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške **2,5‰** denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Úhrady za drobné opravy a opravy zariadení definované v prílohe nariadenia vládky SR č. 87/1995 Zbierky zákonov bude znášať nájomca v plnej výške sám.
8. Nájomca sa zaväzuje, že prenechaný byt bude v zimnom období riadne vykurovať a aktívne vetrať denne minimálne 2 x 30 minút.
9. Nájomca je povinný platiť stočné (poplatok na prevádzkovanie ČOV), ktoré bude vždy po ukončení zúčtovacieho obdobia vypočítané podľa spotreby pitnej vody. Sadzby stočného budú určené podľa aktuálnych sadzieb stočného Vodárenskej prevádzkovej spoločnosti a.s., závod Prievidza. Rozúčtovávanie skutočne spotrebovanej vody (podľa spotreby na centrálnom vodomere) a poplatku za čistenie odpadových vôd bude vykonávané podľa vyhlášky URSO č. 630/2005 ktorou sa určujú pravidlá rozpočítavania spotreby vody.
10. Nájomca je povinný po dohode so správcom určiť výšku zálohových platieb (vodné, stočné, el. energia za spoločné priestory)

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
 - a) Nájomcovia sú povinní oboznámiť sa a dodržiavať domový poriadok, ktorý je vyvesený vo vestibule každého vchodu.
 - b) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
 - c) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti + druh, družka a rodič.
 - d) Nájomcovia uvedení v predchádzajúcom bode (b) sú povinní prihlásiť sa na trvalý pobyt v bytovom dome.
 - e) u týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami bez súhlasu prenajímateľa.
 - f) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
 - g) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Nitrianske Pravno každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v žiadosti a dotazníku, ktorý nájomca vyplnil. V prípade zistenia nepravdivých údajov môže prenajímateľ ukončiť nájomný vzťah s nájomcom.
 - h) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu.
 - i) Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
 - j) Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej nájomca vyjadří súhlas s podmienkami tejto nájomnej zmluvy. Nájomca vyhlási v notárskej zápisnici, že súhlasí s exekúciou v prípade neplnenia si záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy (neplatenie nájomného a ostatných poplatkov uvedených v čl. IV bod 4) a súhlasí, že ak nezaplatí čo i len 3 splátky nájomného, sa notárska zápisnica stane vykonateľným titulom pre výkon rozhodnutia.

Termín doručenia notárskej zápisnice je najneskôr pri podpise zápisnice o prevzatí a odovzdaní bytu. Kľúče od bytu budú odovzdané po predložení notárskej zápisnice a vyhotovení zápisnice o prevzatí bytu.

- k) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodšťahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu .
- l) Nájomca je povinný každoročne do 30.apríla bežného roka predložiť na obecný úrad v Nitr. Pravne potvrdenie o príjme za predchádzajúci kalendárny rok všetkých osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu(vid'.čl.III, bod 4)tejto zmluvy).
- m) Každý zásah do interiéru bytu vrátane jeho zariadenia, alebo stavebné úpravy v byte vrátane maľovania podliehajú schváleniu obecným úradom v Nitrianskom Pravne. Všetky odsúhlasené zmeny môže nájomca uskutočniť len na vlastné náklady.
- n) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu správcom(odpisy vody,revízie zariadení, kontroly hydrantov, dodržiavania BOZP, kontroly spoločných priestorov)
- o) Nájomca je povinný sprístupniť byt na kontrolu zamestnancom ministerstva,krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov (správcu bytov a pod.)s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

VI.

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že súčasťou tejto nájomnej zmluvy bude notárska zápisnica. Bez doručenej a podpísanej notárskej zápisnice je táto nájomná zmluva neplatná.

VII.

Záverčné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Výnosy Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenájíateľ a nájomca.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy.

V Nitr. Pravne dňa 09.02.2016

V Nitr. Pravne dňa

Prenajíateľ:

Nájomca: