

Zmluva č. 1/2015 o nájme bytu

OBEC MÁLINEC

(označenie prenajímateľa)

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Zora BALOGOVÁ, nar.18.1.1983, rod. č. 835118/7834 bytom Potočná 420/18
Málinec,**

(označenie nájomcu)

(ďalej len „nájomca“)

sa dňa 1.7.2015 dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

I

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.7 na 2.poschodí domu súpisné č. 510 na **Mlynskej** ulici v Málinci na dobu **neurčitú**.
2. Byt je vykurovaný **ÚK z kotolne na zemný plyn** a má **2** obytné miestnosti, kuchyňu, predsieň, WC a kúpeľňu,
Príslušenstvom bytu je zásobáreň č.7
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v tomto stave: **užívania schopný – zodpovedajúci veku.**

II

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného, určená podľa vyhlášky č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v znení neskorších predpisov a výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003, je **52,20 €** mesačne.
3. Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške **67,80 €**. V tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky za:

- ústredné (diaľkové) vykurovanie a dodávku studenej vody	58,97 €
- odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou	4,75 €
- osvetlenie spoločných priestorov v dome	1,43 €
- odčítacia služba	1,32 €
- domovník +kurič	1,33 €
4. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca v celkovej mesačnej výške **120 €**
5. Nájomné, vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne pozadu; nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné, vrátane preddavkov najneskôr 5. - 10 dňa každého nasledujúceho mesiaca.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do piatich dní po ich splatnosti, t. j. do desiateho - pätnásteho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.

III

1. Ročnú výšku úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu určí prenajímateľ podľa § 2 ods. 6 vyhlášky č. 60/1964 Zb. v znení vyhlášky č. 15/1992 Zb., § 3 vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. o odplate za ústredné (diaľkové) vykurovanie a za dodávku teplej vody v znení vyhlášky č. 440/1991 Zb., Finančného spravodaja č. 3/2001 z 29. 01. 2001 Ministerstva financií, Finančného spravodaja č. 5/2003 z 10. februára 2003 Ministerstva financií a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22. decembra 2003 č. V-1/2003.
2. Prenajímateľ najneskôr – s vyúčtovaním kalendárneho roka, najneskôr do 31. marca vykoná ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to spôsobom uvedeným v § 2 ods. 3 a 4 vyhlášky č. 60/1964 Zb. v znení vyhlášky č. 15/1992 Zb., - § 4 § 4a - § 4b - § 5 vyhlášky č. 197/1957 Ú. v. v znení vyhlášky č. 440/1991 Zb., Finančného spravodaja č. 5/96 a Vyhlášky 630 Úradu pre reguláciu sieťových odvetví z 20.12.2005 .

IV

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení.
2. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zmena zdravotného stavu nájomcu alebo členov jeho domácností (nevidomosť, imobilita, posudok o nutnosti oddeleného bývania), trvalé zhoršenie kvality bytu.

V

1. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného
 - ak prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhorší ich užívanie,
 - ak sa užívanie bytu zhorší v dôsledku toho, že nie sú poskytované plnenia spojené s užívaním bytu alebo sú poskytované vadne,
 - ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
2. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.

3. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

VI

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely; so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo i ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.
2. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad. Ak to urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a nie podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu. Nájomca môže súhlas odoprieť len z vážnych dôvodov. Nájomca je povinný umožniť vykonanie tých stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ktoré prenajímateľ bude povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Ak ich vykonanie neumožní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
5. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami a výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca hradí drobné opravy v byte súvisiace s jeho používaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom vo vyhláške č.45/1964 Zb. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
8. Prenajímateľ uhradí tie drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou, ktorých potreba vznikla pre odovzdaním bytu nájomcovi a ktoré sú uvedené v čl. I ods. 4 tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ uhradí náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady aj vtedy, ak vzniknú ako dôsledok tých opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
9. Ak vznikne potreba vykonať drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a práce vykonať na svoje náklady sám a od nájomcu požadovať ich náhradu.
10. Nájomca je povinný odstrániť na svoj náklad závady a poškodenia, ktoré v byte alebo dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.

11. Prenajímateľ je povinný, zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo; riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
12. Ak prenájomca nespĺňa svoju povinnosť odstrániť závady brániace bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenájomca závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoj náklad a požadovať od prenájomca náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenájomca bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad; inak právo zanikne
13. Potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenájomca, je nájomca povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu a zároveň je povinný umožniť prenájomcovi ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol.
14. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonanie zabezpečí prenájomca.
15. Nájomca sa zaväzuje, že – na požiadanie prenájomca - **Obce Málincec** umožní pracovníkom prenájomca prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, ako aj kontroly, či nájomca byt riadne užíva.

VII

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenájomca alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je 3 mesiace.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z *dôvodov podľa § 711 odst. 1 Občianskeho Zákonníka*
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomcovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomca, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

V Málinci dňa : 1.7.2015



.....
(podpis prenájomca)

.....
(pôdpis nájomcu)