**NÁJOMNÁ ZMLUVA - opakovaná**

Táto Zmluva o prenajatí nájomného obecného bytu bežného štandardu (ďalej len ,,Zmluva”) je uzatvorená podľa §§ 663 – 670 a 685 – 719 zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník.

medzi

**Prenajímateľom nájomného bytu (ďalej len ,,prenajímateľ”):**

Názov organizácie: OBEC NENINCE

Adresa: Hlavná 238/110, 991 26 Nenince

Štatutárny zástupca: Ladislav Híves, starosta obce

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko, a.s. Veľký Krtíš, č.ú. 5632736/5200

IBAN: SK60 5200 0000 0000 0563 2736

a

**Nájomcom/užívateľom nájomného bytu (,,ďalej len nájomca”):**

Meno a priezvisko:

Rodné číslo:

Bydlisko:

**Úvodné ustanovenia**

**Čl. I**

**Predmet nájmu**

(1)Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných

strán pri poskytnutí nájomného – obecného bytu bežného štandardu zo strany prenajímateľa

nájomcovi.

(2)Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ochranu

jeho práv a ochranu majetku obce.

**Čl. II**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v bytovej jednotke

bežného štandardu v obci Nenince, na ulici Mikszáthova, číslo súpisné ...... číslo orientačné ..... Celková plocha bytovej jednotky je 79,7 m2. Byt pozostáva zo štyroch izieb, kuchyne, špajze, kúpeľne, WC, schodišťa a predsiene. Okrem toho balkónu, terasy.

K bytovému príslušenstvu patria externé a interné prvky.

Externými prvkami bytového príslušenstva sú:- okolie patriace k bytovému domu

Internými prvkami bytového príslušenstva sú: - dvere, okná, sanitárne zariadenia (sprchovací kút, toaletná misa, batérie, umývadlo,...),

Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

**Čl. III**

**Pobyt**

Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nadobúda nájomca a s ním spoločne posudzované osoby uvedené v zozname, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, v nájomnom byte trvalý pobyt.

**Čl. IV**

**Druhy nájmu a doba nájmu**

(1) V rámci nájomného vzťahu medzi obcou a nájomcom sú možné nasledovné druhy nájmu:

a) individuálny nájom, ak je nájomcom jediná fyzická osoba,

b) spoločný nájom bytu viacerými osobami, spoloční nájomcovia majú rovnaké práva

a povinnosti,

c) spoločný nájom bytu manželmi

(2) Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára **od 01.01.2019 do 31.12.2021.**

(3) Ak nájomca dodržiava povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, neporušuje domový poriadok

a nespôsobuje škody na zariadení bytu, vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ písomne informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

**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 súlade s článkom 2 ods. 2 tejto zmluvy.

(2)Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.

(4)Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu alebo zmeniť jeho charakter.

(5)Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi

alebo osobe ním poverenej prístup do celého bytu a nebyt. priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.

(6) Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním bytu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu bytu.

(7) Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.

(8) Nájomca sa zaväzuje, že bude prispievať do fondu opráv mesačne sumou určenou prenajímateľom.

(9) Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 63 ods. 3, 4 a 5.

(10) Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v byte, ktoré sa budú v byte zdržiavať po dobu dlhšiu ako 14 dní s uvedením menného zoznamu, počtu osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z bytu.

(11) Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v byte, nebytových priestoroch, spoločných priestoroch a priľahlých priestoroch.

(12) Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.

(13) V prípade, kde nie je známy páchateľ poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzuje sa nájomca spolu podieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom súčasť tejto zmluvy, v nájomnom byte trvalý pobyt.

##### Čl. VI

**Práva a povinnosti prenajímateľa**

(1) Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenie riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatni maximálne raz za dva mesiace, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa. Vykonať takúto kontrolu v byte môže prenajímateľ alebo ním poverená osoba len v čase od 06. 00 hodiny do 22. 00 hodiny.

(2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiadúcich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiadúcich zmien.

(3) Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob nájomného u nájomcu tým spôsobom, že poskytovaná sociálna dávka a rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného zvyšok poukáže nájomcov, resp. naloží s ním podľa jeho pokynov. Takto môže uskutočniť podľa charakteru a postavenia nájomcov konkrétneho bytu.

(4) Prenajímateľ je oprávnený, v súlade s § 151 Občianskeho zákonníka zriadiť vecné bremeno (možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie) formou osobitného príjemcu u toho nájomcu, ktorý po dobu dvoch mesiacov vykáže nedoplatok na nájomnom.

(5) Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním.

(6) Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení bytov a bytového domu podľa článku 5 ods. 11, 14 a 15 tejto zmluvy.

(7) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu finančné prostriedky do fondu opráv.

(8) Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru. Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

a) opravy strešných a podlahových krytín,

b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,

c) zásahy do elektrického alebo plynového vedenia,

d) zásahy do vodovodných rozvodov,

e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru,

f) opravy a úpravy nad rámec drobných opráv definovaných v článku 5 ods. 4.

(9) Prenajímateľ je povinný poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 712 Občianskeho zákonníka len v prípade výpovede podľa článku 4 ods. 3 písm. c), a to len v prípade, že nebola preukázaná príčinná súvislosť medzi konaním nájomníka a nutnosťou opráv. V prípade preukázania takejto príčinnej súvislosti, ak dôjde k devastácii, povinnosť prenajímateľa poskytnúť bytovú náhradu nájomcovi zaniká.

(10) Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy dodržať minimálne hygienické požiadavky na byty nižšieho štandardu.

(11) Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou nájomného bytu.

**Čl. VII.**

**Výška nájmu a nákladov spojených s bývaním**

(1)Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť, v zmysle článku 5. ods. 10 a článku 7 ods. 2 a3 na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním bytu, spoločných priestorov a zariadenia domu.

(2) Za užívanie bytu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy

-základné nájomné 110,20 Eur, fond opráv 19,25 Eur

(3) Splatnosť **mesačnej úhrady nájomného a nákladov** spojených s bývaním je **do 25.dňa** v mesiaci **v celkovej výške 129,45 Eur.**

(4) 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 a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu.

(5) Ostatné náklady spojené s užívaním bytu /spotreba el. energie, zem.plynu, hradí nájomca priamo dodávateľom uvedených služieb. Vodné, stočné, poplatok za tuhý komunálny odpad hradí nájomca zálohovo mesačne prenajímateľovi spolu s nájomným. Vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje prenajímateľ do 30 dní od doručenia dodávateľských faktúr. Pohľadávka z titulu vyúčtovania je splatná do 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.

**Čl. VIII.**

**Platba – spôsob úhrady**

1. Číslo účtu – OTP Banka Slovensko, č.účtu 5632736/5200

**IBAN SK60 5200 0000 0000 0563 2736**, variabilný symbol: **582**

1. Obec Nenince, Hlavná 238/110, 991 26 Nenince – ak osobne.
2. Poštovou poukážkou

### **Čl. IX**

**Výpoveď – odstúpenie od zmluvy**

(1)Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

(2)Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:

a)nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

b)nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najme tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

c)je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d)nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

e)nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

(3)Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:

a)ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiadúce zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,

b)ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,

c)ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy alebo, ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení,

d)ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného.

e)ak nájomca dvakrát poruší povinnosť uvedenú v článku 5 ods.12.

(4)Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania bytu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody, bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov.

(5)V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

**Čl. X**

## Povinnosť prenajímateľa zabezpečiť bytovú náhradu

(1)Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.

a)Náhradný byt je byt, ktorý svojou veľkosťou a  vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.

b)Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.

c)Prístreším je prechodné ubytovane, najmä v spoločnej nocľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.

(2)Obec zabezpečí bytovú náhradu vtedy, ako nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov ak:

a)verejný záujem vyžaduje s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nie je možné užívať alebo byt alebo dom vo vlastníctve obce vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať.

b)nájomca nie je schopný splácať nájomné a náhradu nákladov spojených s bývaním z objektívnych dôvodov.

(3)Obec môže zabezpečiť bytovú náhradu aj vtedy, ak nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu a to len vtedy, ak si nájomca riadne plnil všetky povinnosti vyplývajúce mu zo Zmluvy.

**Čl. XI**

**Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom**

(1)Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe.

(2)Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace, uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s dlžným nájomcom splátkový kalendár.

(3)Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie spoločných priestorov a okolia, okrem sankcií uplatniteľných podľa zákona o priestupkoch, uplatniť nasledovné sankcie:

a)požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závadového stavu (náhrada škody, odpracovanie na základe dohody),

b)neobnovenie nájomnej zmluvy,

c)výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratanie bytu

d)vypratanie z bytu.

## Čl. XII

## Záverečné ustanovenie

(1)Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť **01.01.2019** podpismi oboma zmluvnými stranami.

(2)Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

(3)Platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby v čl. 4 odsek 2, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto Zmluvy.

(4)Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.

(5)Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

(6)V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným rokovaním nahradiť neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaným Zmluvou.

(7)Akákoľvek písomnosť vrátane akýchkoľvek písomných oznámení zo strany prenajímateľa určená nájomcovi sa doručuje na adresu sídla nájomcu uvedenú v čl. 3 tejto zmluvy. Písomnosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručenú v piaty deň odo dňa jej odoslania doporučenou poštou.

(8)Zmluva je vyhotovená v príslušnom počte rovnopisov, z toho dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží každý nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov Zmluvy. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami sa bude postupovať podľa rovnopisu tejto Zmluvy uloženého u prenajímateľa.

(9)Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

(10)Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto Zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Neninciach, 12.12.2018

prenajímateľ:............................. nájomca:.................................

..................................