

NÁJOMNÁ ZMLUVA
o nájme bytu bežného štandardu
uzavretá medzi

Zmluvnými stranami:

1. Prenajíateľ: **Obec Žitná-Radiša**
Obecný úrad 105
956 41 Uhrovec
zastúpená Ing. Rudolfom Botkom, starostom obce
IČO: 00311383
Bankové spojenie: VUB,
č. účtu: SK19 0200 0000 0000 0612 7192
(ďalej len prenajíateľ)

a

2. Nájomca: **Miške David**
nar.:
bytom: Žitná-Radiša 226
stav: slobodný
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Preambula

Prenajíateľ je vlastníkom bytu v dome súp.č. 4 na parc.č. 381/2 v k.ú. Žitná. Uvedený byt je vedený ako sociálny byt pre sociálne slabšie rodiny občanov obce.

I.

Predmet a rozsah užívania

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt nachádzajúci sa v budove MŠ, v dome súp. č. 4, vo vlastníctve obce Žitná-Radiša v obci Žitná-Radiša, pozostávajúci z 3 obytných miestností, kuchyne, špajze, kúpelne a WC o výmere 60,53 m², ako aj pivnice.
2. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 16.5.2022 a na základe rozhodnutia / uznesenia / obecného zastupiteľstva Obce Žitná-Radiša č.... o pridelení predmetného bytu žiadateľovi.
3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu:
 - byt bežného štandardu, II. kategórie,
 - celková výmera podlahovej plochy bytu : 60,52 m²
 - vykurovanie bytu: lokálne elektrické, tuhé palivoPríslušenstvom bytu je najmä predsieň, kuchyňa bez kuchynskej linky a umývadla, kúpeľňa s vaňou a bojlerom, WC, priestor na uskladnenie potravín a pivnica.

4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spoločným priestorom sú priestory určené na spoločné užívanie obyvateľmi domu a priestory na technické zariadenie domu.

5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu :

Meno a priezvisko :	dát. nar.:	príb. vzťah :
David Miške		nájomca
Dávid Miške		syn
Zuzana Mederová		priateľka

II.

Začiatok nájmu a doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu od 1.9.2022 do 31.8.2025
2. Nájom bytu môže počas *dojednávanej doby trvania nájmu zaniknúť*:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď,
 - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa do 2 mesiacov, ak :
 - a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo 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.
 - Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade ak o byt prejaví záujem sociálne slabšia rodina. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave:
 - a) zodpovedajúcim stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa,
 - b) zodpovedajúcim miere opotrebovania.

III.
Výška a splatnosť nájomného a úhrady
za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov .
2. Nájomca je povinný platiť nájomné vopred vo výške 140.- EUR (stoštyridsať eur) mesačne, vždy najneskôr do 15 dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Pomernú časť nájomného za prvý mesiac nájmu bytu uhradí nájomca najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Nájomné je možné uhrádzať aj na účet obce VUB IBAN: SK19 0200 0000 0000 0612 7192
3. Úhradu za ostatné služby spojené s užívaním bytu, okrem vývozu žumpy, napr. platby za el. energiu a vodné a stočné bude nájomca uhrádzať samostatne, suma nie je zahrnutá v nájme.

IV.
Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a VZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach a odlišnostiach, ktoré sú uvedené v Občianskom zákonníku:
 - a) Nájomca nájomného bytu je povinný ihneď nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu v súvislosti s počtom osôb bývajúcich v byte
 - b) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
 - c) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť.
 - d) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájmu z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu.

V.
Osobitné ustanovenia

1. Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu :

Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nemôže vykonávať bez súhlasu vlastníka bytu žiadne vnútorné a vonkajšie stavebné úpravy, ako i úpravy na spoločných priestoroch, meniť dispozičné riešenie bytu ani zasahovať do rozvodov vody, plynu a elektrickej energie.
Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy.

2. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.

3. Nájomca nesmie meniť vonkajší vzhľad bytového domu napr. umiestniť na oknách bytu z vonkajšej strany žalúzie alebo rolety, alebo umiestňovať na fasáde káblové vedenia bez súhlasu prenajímateľa.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy mu prenajímateľ umožnil prehliadku nájomného bytu, so stavom nájomného bytu sa oboznámil a nájomný byt preberá v stave opísanom v zápisnici o odovzdaní bytu.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy nájomca.

V Žitnej-Radiši, dňa 22. 8. 2022

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca