Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. **občianskeho zákonníka** v spojení s ust. zák.čís. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov,

o nájme bytu

---

medzi účastníkmi dňa: 11.1.2011

1/ O b e c Rúbaň sídlo 941 36 R ú b a ň
zastúpená starostkou obce Ing.Štěpánkou Zacharovou
IČO : 00 309 231

ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

2/ a) **Zoltán Káploczki** rod. Káploczki, nar. 13.1.1972 rod. číslo
trvale bytom Rúbaň 341, rozvedený

ako **n á j o m c a**

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 2 nachádzajúcom sa v bytovom dome súp. číslo 441, postavenom na parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat.úz. obce Rúbaň na **liste vlastníctva číslo 1.**

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m^2, z toho obytná plocha vo výmere 59,69 m^2, príslušenstvo vo výmere 17,90 m^2 pozostávajúce z kuchyne, špajze, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišťa.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat.úz. obce Rúbaň na **liste vlastníctva číslo 1.**

II.

Podpísaná starostka za prenajímateľa vyhlasuje, že vyššie uvedený byt vrátane spoločných zariadení a spoločných častí, pozemkov, Obec Rúbaň **p r e n a j í m a Zoltánovi Káploczkimu.**

Podpísaný nájomca vyhlasujem, že byt, pozemok a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. I., tejto zmluvy, si **p r e n a j í m a m.**

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** od 1.1.2011 do 31.12.2014.

Nájom bytu možno aj vypovedať z dôvodov uvedených v tejto nájomnej zmluve.

Dohodnutá **výpovedná lehota je tri mesiace**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov:

- 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, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti nájomcu vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, alebo osobám,
- nájomca neumožní obhliadku bytu, príslušenstva a spoločných zariadení.

Nájomca bude mať právo na uzavretie opakovaného nájmu na ďalšie tri roky pri dodržaní podmienky, ak mesačný príjem nájomcu a osôb spoločne posudzovaných, nepresiahne triapolnásobok životného minima, vypočítaného pre nájomcu a osôb spoločne posudzovaných, za predchádzajúci kalendárny rok, pred podpísaním novej nájomnej zmluy alebo dodatku k tejto nájomnej zmluve.

IV.

a) Nájomné za 1 mesiac **je vo výške 106,-- EUR.** Suma zodpovedá priemernému mesačnému zárobku zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku.

Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list pre výpočet nájomného. Výpočet nájomného sa vzťahuje na dobu 12 kalendárnych mesiacov.

Výpočet sa bude upravovať každých 12 kalendárnych mesiacov podľa % nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku, vždy na základne písomného oznámenia prenajímateľa.

Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca **2,5** promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR mesačne, ktorý úrok je splatný nasledujúci deň po omeškaní a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

b) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného po dlhšiu ako 30 dní, zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

c) Nájomca dňa 10.1.2011 zaplatil sumu 1.194,99 EUR ako zábezpeku platenia nájomého, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta. Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje pri skončení nájmu.

d) Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujú, že sa dohodli na platení mesačnej čiastky **7,- EUR** do fondu opráv, ktorá sa bude platiť spolu s nájomným, ktorá sa použije výlučne na opravy, údržby presahujúce drobné opravy a údržby, bytového domu súp.číslo 441 kat.úz. Rúbaň - jeho spoločných častí a spoločných zariadení.

V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami, si zabezpečuje a hradí nájomca z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzné.

VI.

Úhradu za elektrinu, plyn, nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru , plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu platí nájomca prenajímateľovi, ako dodávateľovi vody na základe osobitných faktúr.

Pri úhrade nákladov za odvoz splaškov, platí nájomca priamo dodávateľovi na základe vystavených faktúr po vykonanom vývoze.

VII.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečenom na plné a riadne užívanie.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nariadení vlády číslo 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, má právo nájomca závady odstrániť sám a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

VIII.

Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu ktorú týmto spôsobili.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomca zodpovedá a je povinný odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

IX.

Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, na vlastné náklady musia byt a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu.

V prípade, že toto nevykoná, prenajímateľ vykoná uvedenie do pôvodného stavu a má právo požadovať úhradu nákladov s týmto spojené.

X.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas nie je potrebný, ak sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy. V prípade, že sa stavebné úpravy vykonávajú na základe rozhodnutia orgánu štátnej zdravotnej správy, je nájomca povinný umožniť vykonanie týchto opráv.

XI.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

XII.

Nájomca je povinný užívať byt vrátane príslušenstva a spoločných zariadení starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.
Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu alebo výpoveďou z nájmu bytu.

XIII.

Prenajímateľ má právo za prítomnosti nájomcu prekontrolovať stav bytu a dodržiavanie tejto nájomnej zmluvy.
Neumožnenie obhliadky bytu, príslušenstva a spoločných zariadení je dôvodom na výpoveď z nájmu.

XIV.

Podpísaní účastníci zhodne vyhlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.
V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ust. občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov.

XV.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne **udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov** v zmysle ust. § 4 odst. 1/ písm. i/, v spojení s ust. § 7 odst. 1, odst. 4/ písm. b/ zák. čís. 428/02 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluva je dvojmo, jedenkrát pre každého účastníka.

V Rúbani dňa: 11.1.2011

za prenajímateľa:Ing. Štěpánka Zacharová, starostka : .....

za nájomcu : Zoltán Káploczki .....