

Nájomná zmluva  
uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. občianskeho zákonníka v spojení s ustanoveniami zákona  
č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov  
**o nájme bytu**

---

medzi účastníkmi dňa: 02.07.2014

**1) Obec Rúbaň**, sídlo 941 36 Rúbaň č. 27, IČO: 00 309 231  
zastúpená Ing. Štěpánkou Zacharovou, starostkou obce  
ako **p r e n a j í m a t e ľ**

a

**2) a) Štefan Szalma**, rod. Szalma, nar. 21.11.1966, rodné číslo:  
trvale bytom Rúbaň 85, ženatý

**b) Zuzana Szalmová**, rod. Makraiová, nar. 15.10.1970, rodné číslo  
trvale bytom Rúbaň 85, vydatá

ako **n á j o m c o v i a**

**I.**

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 4 nachádzajúcom sa v bytovom dome súp. číslo 442, postavenom na parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľnosti pre kat. územie obce Rúbaň **na liste vlastníctva číslo 1.**

Byt nachádzajúci sa v bytovom dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m<sup>2</sup>, z toho obytná plocha vo výmere 59,69 m<sup>2</sup>, príslušenstvo vo výmere 17,90 m<sup>2</sup> pozostávajúce z kuchyne, špajze, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišťa vybavené vecnými prostriedkami na ochranu pred požiarmi.

Prenajímateľ je vlastníkom pozemku parc. číslo 172/1, 172/2, 172/3, 172/4, 172/5 vedený katastrom nehnuteľností pre kat. územie 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 manželom Štefanovi Szalmovi a Zuzane Szalmovej. .**

Podpísaní nájomcovia vyhlasujeme, 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 e.**

**Podpísaní nájomcovia vyhlasujeme, že v byte s nami nebýva nikto. Zmenu počtu osôb nájomcovia majú povinnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa uskutočnenia zmeny.**

**Ide o opakovaný nájom bytu, kde bol dohodnutý nájom podľa nájomnej zmluvy odo dňa 01.06.2011 do 31.05.2014.**

**III.**

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** od 01.06.2014 do 31.05.2017.

Nájom bytu možno aj vypovedať z dôvodov 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:

- nájomcovia alebo členovia domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
- nájomcovia alebo členovia domácností budú sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, budú ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,

nájomcovia budú hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatia nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechajú byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe alebo tretím osobám,

- je potrebné z dôvodu obecného – verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo, ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní byt alebo bytový dom nemožno užívať počas šiestich mesiacov,
- nájomcovia neumožnia obhliadku bytu, príslušenstva a spoločných zariadení.

#### IV.

a) Nájomné za 1 mesiac je vo výške **118,-- EUR**. Suma zodpovedá priemernému mesačnému zárobku zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné v pravidelných mesačných splátkach vždy k 25-tému v mesiaci za ten ktorý bežný mesiac v hotovosti do pokladnice obce alebo prevodom na účet obce tak, aby k 25-tému úhrada bola vykonaná.

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 %-ho nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve zistenému podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roku, vždy na základe písomného oznámenia prenajímateľa.

Pri omeškaní s platením nájomného platia nájomcovia poplatok z omeškania 0,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomcovia sú povinní mesačne ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

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

c) Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomcovia platia zábezpeku vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájmu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je **708,-- EUR**, ktorá bola zaplatená podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy zo dňa 28.09.2010 v znení neskorších dodatkov a účastníci ju preberajú.

Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania ako aj zmluvná pokuta.

Zo zaplatenej zábezpeky si prenajímateľ môže pri skončení nájmu započítať škodu spôsobenú nájomcami na prenajatom byte a spoločných zariadeniach určenú zástupcami prenajímateľa na základe skutočne vynaložených nákladov na odstránenie spôsobenej škody.

Celá výška zábezpeky musí zostať v nezmenenej výške počas celej doby nájmu. V prípade, že príde k výpovedi z nájmu, je možné posledné 3 mesiace trvania nájmu platiť nájomné zo zloženej zábezpeky.

Zaplatená zábezpeka bude u prenajímateľa evidovaná na osobitnom účte.

Prenajímateľ výnimočne môže použiť zloženú zábezpeku na úhrady splátky úveru poskytnutého na výstavbu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt s podmienkou, že použitá suma splátky bude splatená na osobitný účet do konca rozpočtového roku z príjmov obce.

Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje pri skončení nájmu.

Pri uzavretí nájomnej zmluvy – pri opakovaní nájmu na ten istý byt, bude možné zábezpeku započítať na zloženie zábezpeky podľa tejto ďalšej zmluvy.

d) Úhradu za spoločnú elektrinu v bytovom dome, ktorá má samostatný elektromer, ktorá je úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu, ktorú uhrádza prenajímateľ priamo dodávateľovi elektriny, platia nájomcovia na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v pomere 1/6 z celkovej faktúrovanej sumy.

## V.

Drobné opravy a údržby v byte a náklady spojené s drobnými opravami a údržbami si zabezpečujú a hradia nájomcovia z vlastných prostriedkov.

Pojem drobných opráv a náklady spojené s bežnou opravou a údržbou stanovuje nariadenie vlády číslo 87/1995 Z.z. a je pre účastníkov záväzné.

## VI.

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

Úhradu za vodu platia nájomcovia prenajímateľovi na základe osobitných faktúr.

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

## VII.

Prenajatý byt, prenajímateľ odovzdal nájomcom 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 87/1995 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní. V prípade, že do vyššie uvedenej dohodnutej doby prenajímateľ závady neodstráni, majú právo nájomcovia závady odstrániť sami a od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov ak si ich uplatní v lehote 6 mesiacov od vykonania opráv u prenajímateľa.

## VIII.

Nájomcovia sú povinní 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 nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorú sami spôsobili.

Ak nájomcovia nevykonajú včas bežné opravy a údržby, ktoré sú povinní na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.

Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobili sami alebo osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

## IX.

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

V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, na vlastné náklady musia byť a ostatné priestory uviesť do pôvodného stavu.

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

## X.

Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte len s písomným súhlasom nájomcov. 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, sú nájomcovia povinní umožniť vykonanie týchto opráv.

## XI.

Nájom bytu zanikne uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

Po uplynutí nájmu, nájomcovia nemajú právo na náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

## XII.

Nájomcovia sú povinní užívať byt vrátane príslušenstva, spoločných zariadení a okolie bytového domu (záhradná časť) 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.

Po uplynutí tejto doby, v prípade, že budú nájomcovia naďalej spĺňať kritériá (mesačný príjem nájomcov a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude preyšovať trojnásobok životného minima vypočítaného pre žiadateľa a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne) prenajímateľ sa zaväzuje, že uzavrie nájomnú zmluvu opakovane najviac na ďalšie 3 roky.

Opakované uzavretie nájomnej zmluvy bude možné len v tom prípade, ak u nájomcov nebudú dôvody na skončenie nájmu podľa ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

## XIII.

Prenajímateľ má právo 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 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

## XV.

Podpísaní účastníci vyhlasujeme, že podpísaním tejto zmluvy výslovne **udeľujeme súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov** v zmysle ustanovenia § 11 zákona číslo 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom číslo 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, zákonom číslo 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomeroch súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Nájomná zmluva je dvojmo, jedenkrát pre každého účastníka.

V Rúbani dňa: 02.07.2014

Prenajímateľ

Ing.Štěpánka Zacharová, starostka obce

.....

Nájomcovia:

Štefan Szalma a manželka Zuzana Szalmová

.....