

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: 15.05.2014

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) **Zoltán J á v o r k a**, rod. Jávorka, nar. 05.02.1977, rodné číslo:
trvale bytom Rúbaň 360, ženatý

ako **n á j o m c a**

I.

Prenajímateľ je vlastníkom bytu č. 3 nachádzajúcim sa v bytovom dome súp. číslo 441, 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 m², z toho obytná plocha vo výmere 59,69 m², príslušenstvo vo výmere 17,90 m² 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 Zoltánovi Jávorkovi**.

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**.

Podpísaný nájomca vyhlasujem, že v byte so mnou bývajú príbuzní v počte: 3 osoby. Zmenu počtu osôb nájomca má povinnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa uskutočnenia zmeny.

III.

Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** od 12.05.2014 do 11.05.2017.

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:

- nájomca alebo členovia domácnosti hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
- nájomca alebo členovia domácnosti budú sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, budú ohrozovať bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- nájomca bude hrubo porušovať svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu z plnenia poskytované

- s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechá byt alebo jeho časti 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,
 - nájomca neumožní 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. Nájomca je povinný 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 platí nájomca poplatok z omeškania 0,5 promile denne, najmenej vo výške 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania a nájomca je povinný mesačne ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.

- a) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť v prípade omeškania s platením nájomného po dobu dlhšiu ako 30 dní, zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.
- b) Na zabezpečenie platenia nájomného, poplatku z omeškania a zmluvnej pokuty nájomca platí zábezpeku vo výške nájomného rovnajúceho sa sume nájomu za 6 mesiacov. Výška zábezpeky je **708,-- EUR**, ktorá bola zaplatená dňa 24.04.2014 na bežný účet obce Rúbaň vedený v OTP BANKE Slovensko, číslo IBAN: SK415200000000007009411.

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 nájomcom 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, platí nájomca 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 zabezpečuje a hradí nájomca 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 nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru, plynomeru zapojeného na meranie spotreby v bytovom dome.

Úhradu za vodu platí nájomca prenajímateľovi 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 87/1995 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 sami spôsobili.

Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinný na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcu 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 musí byť 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 spojených.

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 uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.

Po uplynutí nájmu, nájomca nemá právo na náhradný byt, ubytovanie ani prístrešie.

XII.

Nájomca je povinný 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 bude nájomca naďalej spĺňať kritériá (mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu, nebude prevyšovať 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 nájomcu 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: 15.05.2014

Prenajímateľ

Ing.Štěpánka Zacharová, starostka obce

.....

Nájomca:

Zoltán Jávorka

.....

