

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: 30. novembra 2012

1. **Obec Dvory nad Žitavou,**
941 31 Dvory nad Žitavou,
IČO: 308 897
zastúpená starostom obce Ing. Jozefom Kálazim

ako **prenajímateľ**

2. **Gallová Beata** rodné priezvisko **Gallová**
rodné číslo: [REDACTED]
bytom: [REDACTED]

ako **nájomca**

I.
PREDMET NÁJMU

1. Obec **Dvory nad Žitavou** je vlastníčkou bytu č. 5 nachádzajúcom sa v bytovom dome **Blok B, súp. Č. 2370/8** postavenom na **parc. č. 3422/2** nachádzajúcom sa v kat. úz. obce Dvory nad Žitavou vedenom na **LV č. 1.**
2. Byt nachádzajúci sa v dome má podlahovú plochu vo výmere 77,59 m², z toho obytná plocha bytu vo výmere 59,69 m², príslušenstvo vo výmere 17,90 m² pozostávajúce z kuchyne, špajzy, chodby a komory, spoločné zariadenia pozostávajúce z priestorov chodby a schodišťa.
3. Podpísaný starosta obce **prehlasuje**, že vyššie uvedený byt, vrátane príslušenstva a spoločných zariadení, **prenajíma** obec nájomcovi: **Beate Gallovej rod. Gallová .**

II.

Podpísaná nájomca Beata Gallová rod. Gallová **prehlasuje**, že byt a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. tejto zmluvy **prenajíma**.

III.
DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, na tri roky. od 30.11.2012 do 30.11.2015.** Uplynutím dohodnutej doby, nájom zanikne.

2. Nájomcovia majú právo na uzavretie opakovaného nájmu pri dodržaní podmienok, ak mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich nepresiahne trojnásobok životného minima vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjem sa posudzuje spoločne, pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu predchádzajúceho kalendárneho roka pred podpísaním dodatku o opakovanom nájme.
3. Nájom bytu možno vypovedať z dôvodov:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v bytovom dome,
 - b) 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.
4. Dohodnutá výpovedná lehota je tri mesiace, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

IV. NÁJOMNÉ

1. Mesačné nájomné za nájom bytu je určené vo výške **122,82,-** euro, nájomca je povinný platiť ho v pravidelných mesačných splátkach vždy k 15-temu dňu v mesiaci za ten – ktorý bežný mesiac a v hotovosti do pokladne obce alebo prevodom na účet obce tak, aby k 15-temu dňu bola úhrada vykonaná.
2. Podkladom pre výpočet nájomného je evidenčný list výpočet úhrady za nájom bytu a maximálna výška nájomného v zmysle Opatrenia vydaného Ministerstvom financií SR z 21.12.1999 č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR z 12. 3. 1996 č. R-1/1996, v časti I písm. A sa dopĺňa položka 16.
3. Výmera MF SR z 12. 03. 1996 č. R-1/1996 v časti I písm. A sa dopĺňa položka 16 bol zverejnený v zbierke zák. pod číslom v čiastke 18 číslo 33, účinným od 1.3.2003.
4. Suma nájomného platí 12 mesiacov.
5. Suma nájomného sa bude upravovať na základe rozhodnutia prenajímateľa a zmena sa vypočíta podľa percenta nárastu priemerného mesačného zárobku zisteného v národnom hospodárstve SR zisteného podľa Štatistického úradu podľa predchádzajúceho kalendárneho roka.
6. Zmena sa môže upraviť aj na základe písomného oznámenia prenajímateľa vydaného vždy pri zmene Výmeru MF SR, ktorý je vyššie uvedený, ktorým sa zemní maximálna suma nájomného.
7. Nájomca zaplatila sumu **1.474,-** euro ako zábezpeku na platenie nájomného. Zo zaplatenej zábezpeky sa bude platiť dlžné nájomné, poplatok z omeškania, ako aj zmluvná pokuta. Zostatok zábezpeky sa vyúčtuje pri skončení nájmu.
8. Pri omeškaní s platením nájomného platí nájomca poplatok z omeškania 2,5 promile denne, najmenej vo výške 1,00,- euro mesačne, ktorý úrok je splatný nasledujúci deň po omeškaní a nájomca je povinný ho vyplatiť pri najbližšom splatnom mesačnom nájomnom.
9. Nájomcovia sa zaväzujú zaplatiť v prípade omeškania platenia mesačného nájomného zmluvnú pokutu vo výške 10 % dlžného nájomného.

V.

Účastníci sa dohodli, že nájomca bude mesačne platiť čiastku vo výške podľa dohody nájomcov, na fond opráv presahujúcich bežné opravy a údržby, na opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení, o ktorých budú rozhodovať nájomcovia.

VI.

DROBNÉ OPRAVY A ÚDRŽBY

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 nar. vl. č. 87/95 Z.z. a je pre účastníkov záväzný.

VII.

NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJOMOM BYTU

1. Úhradu za elektrinu si nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe elektromeru zapojeného na meranie spotreby v byte.
2. Vodu potrebnú pre domácnosť, si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady.
3. Úhradu za plyn si nájomca znáša z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe plynomeru zapojeného na meranie spotreby v byte.
4. Úhradu za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou si nájomca znáša z vlastných prostriedkov, ktorá bude stanovená na základe osobitnej zmluvy s Obcou Dvory nad Žitavou.

VIII.

SPOSOB UŽÍVANIA

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

IX.

Nájomca je povinná užívať byt starostlivo, ako aj vytvárať prostredie zabezpečujúce takýto riadny výkon práv aj pre ostatných nájomcov v susedstve.

X.

Prenajímateľ je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na bývanie, opravy a údržby presahujúce bežné opravy a údržby uvedené v nar. vl. č. 87/95 Z.z. je povinný prenajímateľ vykonať do 30 dní.

XI. ZODPOVEDNOSŤ NÁJOMCOV

1. 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.
2. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobila.
3. Ak nájomca nevykoná včas bežné opravy a údržby, ktoré je povinná na svoje náklady vykonať, prenajímateľ tieto opravy vykoná a od nájomcov môže požadovať náhradu týchto nákladov.
4. Nájomca zodpovedá a je povinná odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobila sama, alebo osoby, ktoré s ňou žijú v spoločnej domácnosti, či už v prenajatom byte alebo na spoločných zariadeniach alebo spoločných častiach bytového domu.

XII.

1. Nájomca môže vykonať stavebné úpravy v byte a v spoločných častiach bytového domu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. V prípade, že nájomca nedodrží tento postup, musí na vlastné náklady 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.

XIII.

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.

XIV. OSTATNÉ DOJEDNANIA

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

XV.

1. Nájom bytu zanikne aj uplynutím doby na ktorú sa dojednal.
2. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Nájom bytu zanikne výpoveďou z nájmu bytu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ust. čl. IV. tejto nájomnej zmluvy.

5. Pri skončení nájmu hociktorým spôsobom, nájomcovia nemajú nárok na náhradný byt, ani ubytovanie, ani prístrešie.

**XVI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

Podpísaní účastníci zhodne prehlasujeme, že zmluva vyjadruje našu skutočnú a slobodnú vôľu, obsahu sme porozumeli a na znak porozumenia ju vlastnoručne podpísali.

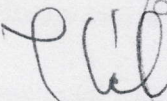
XVII.

V neupravených vzťahoch sa riadia účastníci ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi upravujúcimi nájom takýchto bytov.

Nájomná zmluva je vyhotovená dvojmo, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu.

Vo Dvoroch nad Žitavou, 30. 11. 2012

Prenajímateľ:


.....
Obec Dvory nad Žitavou
v zast.: Ing. Jozef Kálazi
starosta obce



Nájomca:


.....
Beata Gallová

Prílohy:

- výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva č. 247/15112012 zo dňa 15. novembra 2012