

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v spojení s ust. Zák. čis. 189/92 Zb. v znení neskorších predpisov,
o nájme bytu

medzi účastníkmi dňa: **30. 11. 2012**

1. Obec Dvory nad Žitavou,

941 31 Dvory nad Žitavou,
IČO: 308 897

zastúpená starostom obce Ing. Jozefom Kálazim

ako **prenajímateľ**

2. Gabriel Benkó r. Benkó rodné číslo

trvale bytom: Dvory nad Žitavou, Tyršová č. 8

a manželka

3. Denisa Benkóová r. Nagyová rodné číslo

trvale bytom: Dvory nad Žitavou, Tyršová č. 8

ako **nájomcovia**

I.

PREDMET NÁJMU

1. Obec Dvory nad Žitavou je vlastníčkou **bytu č. 1** 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 nájomcom: **Gabrielovi Benkóovi r. Benkó a manž. Denisu Benkóovú rod. Nagyová**.

II.

Podpísaný nájomca **Gabriel Benkó r. Benkó a manž. Denisa Benkóová rod. Nagyová** **prehlasujú**, že byt a príslušenstvo k bytu uvedené v ust. čl. tejto zmluvy **prenajímajú**.

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) nájomcovia 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) nájomcovia hrubo porušujú 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. Nájomcovia zaplatili sumu **1.434,-** 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 nájomcovia budú 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 hradia nájomcovia 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 záväzná.

VII.

NÁKLADY SPOJENÉ S NÁJOMOM BYTU

1. Úhradu za elektrinu si nájomcovia znášajú 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 nájomcovia znášajú z vlastných prostriedkov, priamo dodávateľovi na základe plynomeru zapojeného na meranie spotreby v byte.
4. Úhradu za odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou si nájomcovia znášajú 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.

Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia sú povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv, ktoré sa vykonávajú na náklady prenajímateľa, do doby trvania záručnej doby, ak to budú závady na ktoré sa poskytuje záruka dodávateľ stavby, najneskôr v lehote 15 dní a umožniť vykonanie týchto opráv.
2. V prípade, že nájomcovia nedodržia tento postup, zodpovedajú prenajímateľovi za škodu, ktorú týmto spôsobili.
3. 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.
4. Nájomcovia zodpovedajú a sú povinní odstrániť všetky závady na vlastné náklady, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s nimi 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 nedodá 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 vykonáva 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 Slovenskej republiky, ktorými sú ustanovené pravidlá týkajúce sa nájmu bytov.

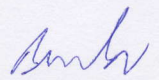
Nájomná zmluva je vyhotovená dvojmo, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu.

Vo Dvoroch nad Žitavou, dňa 30.11.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:


.....
Dvory nad Žitavou
Mest.: Ing. Jozef Kálazi
starosta obce


.....
Gabriel Benkó


.....
Denisa Benková

hy:

s z uznesenia obecného zastupiteľstva č. 248/15112012 zo dňa 15. 11. 2012.

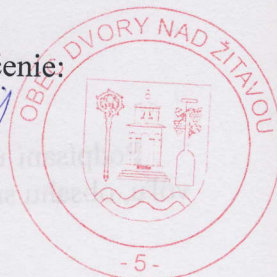
Osvedčenie podpisu

Podľa knihy na osvedčenie Obce Dvory nad Žitavou por.č. 1149/2012 túto listinu vlastnoručne podpísal/a/ (uznal/a podpis za vlastný) **Gabriel Benkó** ,
bytom Dvory nad Žitavou, Tyršova 2370/8, ktorého /ej/ osobná totožnosť bola preukázaná

V Dvoroch nad Žitavou, dňa: 30.11.2012

Zamestnanec vykonávajúci osvedčenie:

Mať



Osvedčenie podpisu

Podľa knihy na osvedčenie Obce Dvory nad Žitavou por.č. 1150/2012 túto listinu vlastnoručne podpísal/a/ (uznal/a podpis za vlastný) **Denisa Benkóová** ,
bytom Dvory nad Žitavou, Tyršova 2370/8, ktorého /ej/ osobná totožnosť bola preukázaná

V Dvoroch nad Žitavou, dňa: 30.11.2012

Zamestnanec vykonávajúci osvedčenie:

Mať



Obecné zastupitel'stvo Dvory nad Žitavou

V ý p i s

**z uznesenia obecného zastupitel'stva Dvory nad Žitavou
zo 17. zasadnutia konaného dňa 15.11.2012**

Uznesenie č. 248/15112012:

Predĺženie nájomnej zmluvy

Obecné zastupitel'stvo v Dvoroch nad Žitavou

schvaľuje

predĺženie nájomnej zmluvy uzatvorenej v zmysle ust. § 685 a následne Občianskeho zákonníka v spojení s ust. Zák. č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme bytu pre Gabriela Benkó , rod. Benkó a manž. Denisu Benkóovú, rod. Nagyovú, obaja trvale bytom Dvory nad Žitavou, Tyršova ul. č. 8, na byt č. 1 v bytovom dome Blok B, Tyršova ul., súp. číslo 2370/8, k.ú. Dvory nad Žitavou, LV č. 1, parc. č. 3422/2.

V Dvoroch nad Žitavou, dňa 15.11.2012



Pl'el

Ing. Jozef Kálazi
starosta obce