číslo zmluvy: 645/2021

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Žitavany, Športová 5, 951 97 Žitavany,** IČO: 37869451

V zastúpení: Štefan Borkovič, starosta obce

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: **7142700004 / 5600**

/ďalej len „Prenajímateľ"/

Nájomca: 1. meno, priezvisko: **Andrej RISCHÁNEK, rod. Rischánek**

dátum narodení . rodné číslo:

2. meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Helena RISCHÁNEKOVÁ, rod. Hudecová**

dátum narodenia rodné číslo:

trvalé bydlisko: **Kamenná 849/11A, 951 97 Žitavany,** štátne občianstvo: **SR**

/ďalej len „Nájomca"/

I. Úvodné ustanovenie

Táto nájomná zmluva upravuje Nájom bytu vo vlastníctve obce Žitavany, postaveného s podporou štátu prostredníctvom dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a z úveru Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

   a) bytu číslo: 3 na prízemí obytného domu: 849/11, číslo vchodu: A, nachádzajúceho sa na Kamennej ulici v obci Žitavany, katastrálne územie Opatovce, zapísaného na liste vlastníctva Správy katastra Zlaté Moravce,

   b) spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.

2. Celková výmera plochy bytu je 70,00 m^2. Byt pozostáva z 3 izieb a príslušenstva, ktoré sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

3. K bytu patrí zariadenie bytu, ktorým je kuchynská linka, plynový sporák, svietidlá vodovodné batérie, vaňa, umývadlo, WC, spoločné časti, , ktorými sú základy, obvodové múry , priečelie, strecha, schodište, vchod, chodby, zvislé a vodorovné konštrukcie, izolácie a spoločné zariadenia obytného domu: klampiarske, stolárske a oceľové konštrukcie, vodovodná, plynová a elektrická prípojka, STA, bleskozvod, rozvod ústredného kúrenia, vnútorný požiarny rozvod, hasiace prístroje, vnútorné a vonkajšie svietidlá, vchodové dvere, zábradlia schodísk.

4. Po splnení podmienok v zmysle VZN č. 1/2012 prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi vyššie uvedený byt a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu do užívania a odovzdáva mu ho v stave spôsobilom na riadne užívanie.

III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a končí dňom: **31. 5. 2024.**

2. Platnosť tejto Nájomnej zmluvy nastáva dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a jej účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47 a, ods.1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na § 5a, ods. 1 a 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

IV. Nájomné

1. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške**: 192,- €** mesačne podľa výpočtu uvedeného v Evidenčnom liste.

2. Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:

   - bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. ú. **7142700004 / 5600**.

3. Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať do 15. dňa bežného mesiaca.

4. Nájomca je povinný po vyúčtovaní plnenia spojeného s užívaním predmetu nájmu uhradiť prípadný nedoplatok do 14 dní, čo mu bola oznámená výška nedoplatku.

5. Prenajímateľ má právo v prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného zmeniť jeho výšku a v prípade vyskytnutia sa dôvodu vyplývajúceho zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu zmeniť výšku úhrad. Tieto zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb budú prenajímateľom zachytené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb a realizovať zmenu výšky nájomného od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa VZN obce Žitavany č. 1/2012 zo dňa 09.02.2012 /k žiadosti priloží doklad o príjme za predchádzajúci rok + záväzky voči obci súvisiace s bývaním po lehote splatnosti./

2. Prenajímateľ a ním poverené osoby majú právo vykonávať kontrolu, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ.

3. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

4. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, zaraďovať byt do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby.

5. Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný prihlásiť sa v mieste bydliska k trvalému pobytu do 30 dni po uzatvorení Nájomnej zmluvy. Ak sa nájomca neprihlási k trvalému pobytu v mieste bydliska, má prenajímateľ právo odstúpiť od uzavretej Nájomnej zmluvy.

2. Nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu, ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu, ani uskutočniť akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) **bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**

4. Nájomca má právo vykonávať všetky drobné opravy, údržbu a revízne správy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené si hradí nájomca sám.

5. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla

6. Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce.

7. Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov **upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k obytnému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.**

VII. Skončenie nájmu

1. Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto nájomnej zmluvy končí:

   - uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá,
   - písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
   - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

2. Výpovedná lehota pri výpovedi zo strany prenajímateľa je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

3. Prenajímateľ môže nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711, ods. 1 písm. a/ až písmena g/ Občianskeho zákonníka.

4. Ak bol nájom skončení výpoveďou **podľa § 711 ods. 1. písmena:**

   c) **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 nájomníkov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,**

   d) **nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,**

   nájomca nemá nárok na bytovú náhradu. Nárok na bytovú náhradu má len v týchto prípadoch pokiaľ ide o dôvod osobitného zreteľa.

5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave, zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 5 ods. 1 písm. e, výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo dňa 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania, nájomca uhradil prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu **vo výške šesť mesačných nájmov, to je 900,- € (slovom deväťsto eur)**, ktorá bude slúžiť na úhradu dlžného nájomného, úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nákladov, za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti až do úplného vyčerpania. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do 90 dní odo dňa vyčerpania.

2. V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku nájomcovi v plnej výške najneskôr do 30 dní od skončenia nájmu. Pri použití finančnej zábezpeky na dlžne úhrady vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o použitú sumu.

IX. Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy musia byť vypracované v písomnej forme, ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

2. Zmluvné strany svojim podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, že prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, a že sú na právne úkony plne spôsobilí, a keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavenou vôľou, túto na znak súhlasu dnešného dňa po jej prečítaní vlastnoručne podpisujú.

3. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy vyjadruje, na základe ustanovenia § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z .z. o ochrane osobných údajov, svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom a súhlasí so zverejnením svojho mena a osobných údajov ako prípadného dlžníka obce v prípade nezaplateného nájomného za viac ako 2 mesiace.

4. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov na webovej stránke obce Žitavany.

V Žitavanoch, dňa: 17.05.2021

OBEC ŽITAVANY

.....

Prenajímateľ

.....

Nájomca 1.

.....

Nájomca 2.

Prílohy:

1. Evidenčný list
2. Výpočet platieb nájomného a služieb

Nájomná zmluva č. 645/2021 Príloha č. 1

Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008, č. 01/R/2008

Meno užívateľa bytu:	Andrej Rischánek, Helena Rischáneková	Číslo bytu:	3
Dátum narodenia:		Kategória:	3-izb.
Adresa trvalého pobytu:	Kamenná 849/11 A, 951 97 Žitavany	Poschodie:	prízemie

Údaje o spolubývajúcich osobách

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1	Andrej Rischánek		užívateľ	
2	Helena Rischáneková		manželka	
3	Angelika Rischáneková		dcéra	
4				
5				
6				
7				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m2	Podlahová plocha spolu v m2
1. izba	14,58	
2. izba	12,87	
3. izba	19,71	
Kuchyňa	4,86	
Predsieň	8,65	
Kúpeľňa	5,04	
Komora	2,32	
WC	1,97	
Spolu výmera bytu v m2	**70,00**	

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	150,-
Fond opráv a údržby	23,-
Vodné a stočné 6,- €/osoba/mesiac : počet osôb: 3	18,-
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	1,-
Mesačné nájomné spolu	**192,-**

Zábezpeka

Vklad	Uhradená dňa	Suma v Euro
zábezpeka	**1. 6. 2012**	**150,- € x 6 mes. = 900,- €**

V Žitavanoch, dňa: 17.05.2021

Prenajímateľ..... Nájomca.....

Nájomná zmluva č. 645/2021

Príloha č. 2

Výpočet platieb nájomného a služieb

Platobný predpis – daňový doklad

Prenajímateľ: Obec Žitavany, Športová 5, 951 97 Žitavany, IČO: 37869451 Číslo účtu: 7142700004 / 5600 Prima banka Slovensko, a.s.	Kategória bytu: 3-izb. Poschodie: prízemie Nájomca: Andrej Rischánek, Helena Rischáneková Kamenná 849/11 A, 95197 Žitavany

Splátkový kalendár platí od: 1. 6. 2021	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15-dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu:	17.05.2021
Variabilný symbol:	357112012

Označenie dodávky	**V EUR**	**Zmeny odo dňa**			
Nájomné za užívanie bytu	150,-				
Fond opráv a údržby	23,-				
Spoločné osvetlenie					
Vodné a stočné: 6,- €/osoba/mesiac	18,-				
Elektrická energia spoločných priestorov	1,-				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	**192,-**				

V Žitavanoch, dňa: 17.05.2021

.....
Vypracoval: Ing. Regina Kissová

.....
Nájomca

OBEC ŽITAVANY

.....
Štefan Borkovič
Starosta obce

Nájomca je povinný uhrádzať mesačné nájomné a služby do 15-teho dňa príslušného mesiaca.