číslo zmluvy: 160-10/2013

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

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

V zastúpení: Juraj Obert, starosta obce

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

/ďalej len „Prenajímateľ"/

Nájomca: 1. meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Ľuboš MIADIK**

dátum narodenia: [redacted] rodné číslo: [redacted]

trvalé bydlisko: **Topoľčianska 860/41, 951 97 Žitavany,** štátne občianstvo: **SR**

2. meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Lenka GALBAVÁ**

dátum narodenia: [redacted] rodné číslo: [redacted]

trvalé bydlisko: **Topoľčianska 860/41, 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: **860/41,** nachádzajúceho sa na Topoľčianskej ulici v obci Žitavany, katastrálne územie Kňažice, zapísaného na liste vlastníctva Správy katastra Zlaté Moravce,

   b) spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.

2. Celková výmera plochy bytu je **39,171** m^2. Byt pozostáva z **2** izieb a príslušenstva, ktoré sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

3. 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 od 9. 9. 2013 a končí dňom 31. 8. 2015.

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 spolu vo výške: **35,- €** 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 od dňa oznámenia výšky 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 budú realizované 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 a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, je povinný prihlásiť sa v mieste bydliska k trvalému pobytu do 30 dní 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.**

8. Nájomca je povinný uhrádzať náklady na vývoz fekálií a práce s cisternovým vozidlom na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom, podľa skutočného vyúčtovania dodávateľa.

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 je povinný do 30 dní od nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu **vo výške šesť mesačných nájmov, t. j. 102,- € (slovom jedenstodva 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 dĺžne 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: 6. 9. 2013

.....

Prenajímateľ

.....

1. Nájomca

.....

2. Nájomca

Prílohy:

1. Evidenčný list
2. Výpočet platieb nájomného a služieb

Evidenčný list

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

Meno užívateľa bytu:	**Ľuboš Miadik, Lenka Galbavá**	Číslo bytu:	**3**
Dátum narodenia:	[redacted]	Kategória:	**2-izbový**
Adresa trvalého pobytu:	**Topoľčianska 860/41**	Poschodie:	**prízemie**

Údaje o spolubývajúcich osobách

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1	Ľuboš Miadik	[redacted]	užívateľ	
2	Lenka Galbavá		užívateľka	
3				
4				
5				
6				
7				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m2	Podlahová plocha spolu v m2
Predsieň	4,500	
Kúpeľňa	3,000	
Kuchyňa	13,380	
Izba	9,313	
Izba	8,978	
Spolu výmera bytu v m2	**39,171**	

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	17,-
Fond opráv a údržby	11,-
Vodné a stočné 3,- €/osoba/mesiac : počet osôb: 2	6,-
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	1,-
Mesačné nájomné spolu	**35,-**

Zábezpeka

Vklad	Uhradená dňa	Suma v Euro
zábezpeka		**17,- € x 6 mes. = 102,- €**

V Žitavanoch, dňa: 6. 9. 2013

Prenajímateľ.....

Nájomca.....[redacted]

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: 2-izbový Poschodie: prízemie Nájomca: Ľuboš Miadik, Lenka Galbavá Topoľčianska 860/41, 951 97 Žitavany

Splátkový kalendár platí od: 1. 10. 2013	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu:	6. 9. 2013
Variabilný symbol:	160102013

Označenie dodávky	**V EUR**	**Zmeny odo dňa**			
Nájomné za užívanie bytu	17,-				
Fond opráv a údržby	11,-				
Vodné a stočné: 3,- €/osoba/mesiac	6,-				
Elektrická energia spoločných priestorov	1,-				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	**35,-**				

V Žitavanoch, dňa: 6. 9. 2013

.....
Vypracoval: Ing. Regina Kissová

.....
Nájomca

.....
Juraj Obert
Starosta obce

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