

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Žitavany, Športová 5, 951 97 Žitavany, IČO: 37869451**  
V zastúpení: Pavel Chren, starosta obce  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s., číslo účtu: **7142700004 / 5600**  
**IBAN SK56 5600 0000 0071 4270 0004**

/ďalej len „Prenajímateľ“/

Nájomca: 1. meno, priezvisko, rodné priezvisko: **Alexandra MIKLEOVÁ, rod. Mikleová**  
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

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
  - bytu číslo: 11 na 3. poschodí 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,
  - spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.
- Celková výmera plochy bytu je 56,00 m<sup>2</sup>. Byt pozostáva z 2 izieb a príslušenstva, ktoré sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- 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.
- 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 01. 03. 2025 a končí dňom 28.02. 2026.**
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: **150,- €** mesačne podľa výpočtu uvedeného v Evidenčnom liste.
2. Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:
  - bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. ú. **7142700004 / 5600, IBAN SK56 5600 0000 0071 4270 0004.**
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 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 závädy a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu spôsobí sám alebo osoby s ním býajúce.
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 prilahlé 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 vypratáný 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, t. j. 720,- € (slovom sedemstodvadsať eur) na účet IBAN SK39 5600 0000 0071 4270 7003), 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 svojím 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 prejavenu vôle, túto na znak súhlasu dnešného dňa po jej prečítaní vlastnoručne podpisujú.
3. Nájomca svojím 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 Žitavanech, dňa: 26.02. 2025

  
.....  
Prenajímateľ

  
.....  
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:    | Alexandra Mikeová                 | Číslo bytu: | 11     |
| Dátum narodenia:        | -                                 | Kategória:  | 2-izb. |
| Adresa trvalého pobytu: | Kamenná 849/11 A, 951 97 Žitavany | Poschodie:  | 3.     |

**Údaje o spolubývajúcich osobách**

| p.č. | Meno a priezvisko  | Dátum narodenia | Pomer k užívateľovi bytu | Poznámka |
|------|--------------------|-----------------|--------------------------|----------|
| 1    | Alexandra Mikleová | 1               | nájomca                  |          |
| 2    |                    |                 |                          |          |
| 3    |                    |                 |                          |          |
| 4    |                    |                 |                          |          |
| 5    |                    |                 |                          |          |
| 6    |                    |                 |                          |          |
| 7    |                    |                 |                          |          |

**Popis bytu**

| Miestnosť                     | Podlahová plocha v m2 | Podlahová plocha spolu v m2 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1. izba                       | 21,99                 |                             |
| 2. izba                       | 16,01                 |                             |
| 3. izba                       | -                     |                             |
| Kuchyňa                       | 7,24                  |                             |
| Predsieň                      | 4,17                  |                             |
| Kúpeľňa                       | 2,96                  |                             |
| Komora                        | 2,17                  |                             |
| WC                            | 1,46                  |                             |
| <b>Spolu výmera bytu v m2</b> | <b>56,00</b>          |                             |

**Nájom bytu za mesiac**

|                                                               | Suma v EURO  |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Nájomné za byt                                                | 120,-        |
| Fond opráv a údržby                                           | 23,-         |
| Vodné a stočné 6,- €/osoba/mesiac : počet osôb: 1             | 6,-          |
| Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište) | 1,-          |
| <b>Mesačné nájomné spolu</b>                                  | <b>150,-</b> |

**Zábezpeka**

| Vklad     | Uhradená dňa | Suma v Euro                |
|-----------|--------------|----------------------------|
| zábezpeka |              | 120,- € x 6 mes. = 720,- € |

V Žitavanoch, dňa: 26.02. 2025

Prenajímateľ.....

Nájomca.....

**Výpočet platieb nájomného a služieb****Platobný predpis – daňový doklad**

|                                                                                                                                               |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prenajímateľ: Obec Žitavany,<br>Športová 5, 951 97 Žitavany,<br>IČO: 37869451<br>Číslo účtu: 7142700004 / 5600<br>Prima banka Slovensko, a.s. | Kategória bytu: 2-izb.<br>Poschodie: 3.<br>Nájomca: Alexandra Mikleová<br>Kamenná 849/11 A, 95197 Žitavany |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                          |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Splátkový kalendár platí od: 01.03. 2025 | Forma úhrady: PP                    |
| Deň splatnosti:                          | do 15-dňa príslušného mesiaca       |
| Dátum daňovej povinnosti:                | je posledný deň príslušného mesiaca |
| Deň vystavenia dokladu:                  | 26.02. 2025                         |
| Variabilný symbol:                       | 8412025                             |

| Označenie dodávky                                 | V EUR        | Zmeny odo dňa |  |  |  |
|---------------------------------------------------|--------------|---------------|--|--|--|
|                                                   |              |               |  |  |  |
| Nájomné za užívanie bytu                          | 120,-        |               |  |  |  |
| Fond opráv a údržby                               | 23,-         |               |  |  |  |
| Spoločné osvetlenie                               |              |               |  |  |  |
| Vodné a stočné: 6,- €/osoba/mesiac                | 6,-          |               |  |  |  |
| Elektrická energia spoločných priestorov          | 1,-          |               |  |  |  |
|                                                   |              |               |  |  |  |
| <b>Celková mesačná úhrada nájomného a služieb</b> | <b>150,-</b> |               |  |  |  |

V Žitavanoch, dňa: 26.02. 2025

*Viktória Kukučková*  
 .....  
 Vypracoval: Mgr. Viktória Kukučková

*Alexandra Mikleová*  
 .....  
 Nájomca

*Juraj Šamel*  
 .....  
 Juraj Šamel  
 poverený zástupca starostu obce



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