

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: **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**

/ďalej len „Prenajíateľ“/

Nájomca: meno, priezvisko: **Radobický Peter, rod.**
dátum narodenia: rodné číslo:
trvalé bydlisko: **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

- Prenajíateľ je výlučným vlastníkom:
 - bytu číslo: obytného domu: , nachádzajúceho sa na ulici v obci Žitavany, katastrálne územie Opatovce, zapísaného na liste vlastníctva č.1 Správy katastra Zlaté Moravce,
 - spoločných zariadení spoločných častí obytného domu.
- Celková výmera plochy bytu je 56,00 m². 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 prenajíateľ 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: **31.03.2029**
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: **165,- €** mesačne podľa výpočtu uvedeného v Evidenčnom liste.
2. Nájomné za užívanie bytu bude nájomcom uhrádzané:
 - bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa č. ú. **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.
6. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia doby nájmu (§12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z.).

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.**
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov vstup do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly jeho technického stavu (§18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z.).

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 skončený 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.

- Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vypratý 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

- 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 720,- € (slovom sedemstodvadsať eur)**, a to 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.
- 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 dlžné úhrady vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o použitú sumu.

IX. Záverečné ustanovenia

- 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.
- 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 prejavenu vôľou, túto na znak súhlasu dnešného dňa po jej prečítaní vlastnoručne podpisujú.
- 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.
- 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 Žitavoch, dňa: 30.03.2026

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca

Prílohy:

- Evidenčný list
- 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:	Radobický Peter	Číslo bytu:	
Dátum narodenia:		Kategória:	2-izb.
Adresa trvalého pobytu:	951 97 Žitavany	Poschodie:	1.

Údaje o spolubývajúcich osobách

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1	Radobický Peter		užívateľ	
2	Radobická Henrieta		manželka	
3	Radobická Petra Ashley		dcéra	
4				
5				
6				
7				

Popis bytu

Miestnosť	Podlahová plocha v m ²	Podlahová plocha spolu v m ²
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	
Spolu výmera bytu v m²	56,00	

Nájom bytu za mesiac

	Suma v EURO
Nájomné za byt	120,-
Fond opráv a údržby	23,-
Vodné a stočné 6,- €/osoba/mesiac : počet osôb: 3	18,-
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	1,-
Elektrická energia ČOV – záloha	3,-
Mesačné nájomné spolu	165,-

Zábezpeka

Vklad	Uhradená dňa	Suma v Euro
zábezpeka	30.04.2023	120,- € x 6 mes. = 720,- €

V Žitavoch, dňa: 30.03.2026

Prenajímateľ.....

Nájomca.....

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-izb. Poschodie: 1. Nájomca: Radobický Peter 95197 Žitavany
---	---

Splátkový kalendár platí od: 1.4.2026	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu:	30.03.2026
Variabilný symbol:	11542026

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	18,-				
Elektrická energia spoločných priestorov	1,-				
Elektrická energia ČOV	3,-				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	165,-				

V Žitavanoch, dňa: 30.03.2026

.....
Vypracoval: Mgr. Lenka Hasprová.....
Nájomca.....
Pavel Chren
Starosta obce

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