

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: **Michal HERDA**

dátum narodenia: [REDACTED] rodné číslo [REDACTED]

trvalé bydlisko: **Topoľčianska 861/42, 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: **1** na **prízemí** obytného domu: **861/42**, 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 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.
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 1. 9. 2015 a končí dňom 31. 8. 2018.
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: **32,- €** 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 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 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 prilahlé 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 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.
5. 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.

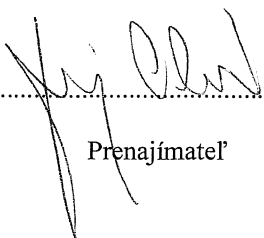
VIII. Osobitné ustanovenia

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. 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 dlžné 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 prejavenu 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: 24. 8. 2015


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:	Michal HERDA	Číslo bytu:	1
Dátum narodenia:	[REDACTED]	Kategória:	2-izbový
Adresa trvalého pobytu:	Topoľčianska 861/42	Poschodie:	prízemie

Údaje o spolubývajúcich osobách

p.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k užívateľovi bytu	Poznámka
1	Michal Herda	[REDACTED]	užívateľ	
2				
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: 1	3,-
Elektrická energia spoločných priestorov – záloha (schodište)	1,-
Mesačné nájomné spolu	32,-

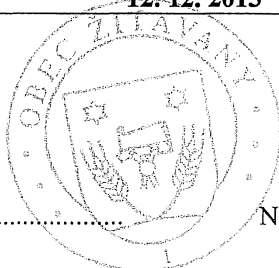
Zábezpeka

Vklad	Uhradená dňa	Suma v Euro
zábezpeka	12. 12. 2013	17,- € x 6 mes. = 102,- €

V Žitavanoch, dňa: 24. 8. 2015

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-izbový Poschodie: prízemie Nájomca: Michal Herda Topoľčianska 861/42, 951 97 Žitavany
---	--

Splátkový kalendár platí od: 1. 9. 2015	Forma úhrady: PP
Deň splatnosti:	do 15. dňa príslušného mesiaca
Dátum daňovej povinnosti:	je posledný deň príslušného mesiaca
Deň vystavenia dokladu:	24. 8. 2015
Variabilný symbol:	160142013

Označenie dodávky	V EUR	Zmeny odo dňa			
Nájomné za užívanie bytu	17,-				
Fond opráv a údržby	11,-				
Vodné a stočné: 3,- €/osoba/mesiac	3,-				
Elektrická energia spoločných priestorov	1,-				
Celková mesačná úhrada nájomného a služieb	32,-				

V Žitavanech, dňa: 24. 8. 2015

.....
 Vypracoval: Ing. Regina Kissová



.....
 Juraj Obert
 Starosta obce

.....
 Nájomca

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