

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 05/2024

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník medzi:

1. Prenajímateľ:

Názov: Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74
IČO: 00 308 706
DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Mgr. Imrich Nagy, starosta
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Ľubomír Gerši
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bydlisko:
Číslo účtu:

(ďalej len ako „**Nájomca**“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len ako „**Účastníci**“ alebo „**Zmluvné strany**“)

1 PREAMBULA

- 1.1 Táto nájomná zmluva (ďalej len ako „**Zmluva**“) upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotovenom prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorit štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľadňovaní bytového fondu.
- 1.2 V nadväznosti na vyššie uvedené vydala Obec Žirany Všeobecne záväzné nariadenia č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré upravuje podmienky evidencie žiadosti, pridelenia nájomných bytov, nájomných vzťahov ako aj správy nájomných bytov v bytových domoch obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania (ďalej len ako „**Všeobecne záväzné nariadenie obce**“).

2 PREDMET NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku parcela registra „C“ KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 1373** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre katastrálne územie **Žirany**, obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako „**Bytový dom**“).

2.2 Predmetom nájmu je:

- 2.2.1 byt číslo
- 2.2.2 na nadzemnom podlaží,
- 2.2.3 vo vchode číslo Bytového domu,

(ďalej len ako „**Predmet nájmu**“ alebo „**Byt**“). Predmet nájmu je bližšie špecifikovaný v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb).

2.3 K Bytu špecifikovanému v bode 2.2 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 5, nachádzajúce sa na pozemku parcela registra „C“ KN č. 3707/97 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m², zapísanej na LV č. 1373 pre katastrálne územie Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy (Nákres umiestnenia parkovacieho státia), ktoré je oprávnený užívať výlučne Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla (ďalej ako „**Parkovacie státie**“).

3 PREDMET ZMLUVY

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu Predmet nájmu a Parkovacie státie, aby ich nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.
- 3.2 Spolu s Nájomcom majú právo Predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti, uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.
- 3.3 Opis stavu Bytu a opis vybavenia a príslušenstva, v akom nájomca Predmet nájmu preberá, sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb (Príloha č. 1). V Evidenčnom liste bude uvedený aj číselný stav meračov energií v čase prevzatia Predmetu nájmu. Evidenčný list podpísaný Nájomcom a Prenajímateľom sa považuje za listinu preukazujúcu odovzdanie Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi.

4 DOBA NÁJMU

- 4.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania na dobu určitú.
- 4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa 01.01.2024. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2026.

5 NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

- 5.1 Výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu a Parkovacieho státia (ďalej ako „**Nájomné**“) ako aj výška úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a Parkovacieho státia (ďalej ako „**Platby za služby**“) je presne špecifikovaná v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy ako jej Príloha č. 1. Výška Nájomného je určená na základe Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- 5.2 Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a Parkovacieho státia zabezpečované Prenajímateľom, za ktoré Nájomca platí Platby za služby sú nasledovné:
 - 5.2.1 dodávka studenej a teplej vody,
 - 5.2.2 dodávka plynu,
 - 5.2.3 dodávka elektrickej energie,
 - 5.2.4 vonkajšie osvetlenie domu, osvetlenie častí domu, ako sú prístupy, chodby, schodiská,
 - 5.2.5 odvoz komunálneho odpadu,

6 SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A PLATIEB ZA SLUŽBY

- 6.1 Nájomné a Platby za služby je Nájomca povinný uhrádzať na bankový účet Prenajímateľa číslo (IBAN): SK40 5600 0000 0008 1432 3001, vedený v banke: Prima banka Slovensko, a.s.,

prípadne na iný účet, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi.

- 6.2 Nájomné a Platby za služby je Nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa Nájomné a Platby za služby platia.
- 6.3 Úhrada Platieb za služby je platbou zálohovou a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb (Príloha č. 1).
- 6.4 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní Platieb za služby do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany Prenajímateľa oznámená. Prípadný preplatok Prenajímateľ vráti Nájomcovi do 15 dní na jeho bankový účet uvedený v záhlaví Zmluvy.
- 6.5 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky Platieb za služby má Prenajímateľ právo výšku Platieb za služby jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu. Zmenu výšky Platieb za služby je Prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo Prenajímateľovi túto zmenu vykonať.

7 FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

- 7.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania zo 07.12.2006 Nájomca zaplatil Prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške 740,40 eur za Predmet nájmu (ďalej ako „**Finančná zábezpeka**“).
- 7.2 Finančná zábezpeka bude slúžiť ako:
 - 7.2.1 zábezpeka na všetky peňažné pohľadávky vrátane príslušenstva, ktoré vzniknú Prenajímateľovi voči Nájomcovi z titulu neplnenia tejto Zmluvy;
 - 7.2.2 zábezpeka na úhradu prípadnej škody na Predmete nájmu alebo spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu spôsobenej konaním Nájomcu alebo osobami, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti;
 - 7.2.3 zábezpeka na úhradu zmluvnej pokuty v prípade porušenia ustanovení tejto Zmluvy a to počas celej doby trvania nájmu.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca nesplní včas svoje splatné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy (predovšetkým záväzky uvedené v bode 7.2 tejto Zmluvy), alebo ich splní iba čiastočne, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju splatnú pohľadávku zo zloženej Finančnej zábezpeky a to do výšky peňažného záväzku Nájomcu, s ktorým sa ocitne v omeškaní. Použitie Finančnej zábezpeky oznámi Prenajímateľ Nájomcovi a zároveň ho písomne vyzve, aby v lehote do 1 mesiaca od doručenia výzvy doplnil Finančnú zábezpeku do pôvodnej výšky. Ak Nájomca nedoplatí Finančnú zábezpeku do výšky, ako je uvedené v bode 7.1 tejto Zmluvy, vzniká Prenajímateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške 5,- EUR za každý deň omeškania Nájomcu.
- 7.4 Finančná zábezpeka bude po celú dobu platnosti Zmluvy uložená na bankovom účte Prenajímateľa a po kompletnom vyúčtovaní a započítaní prípadných nedoplatkov a po vypratání a odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi, bude zostatok Finančnej zábezpeky do jedného mesiaca od splnenia vyššie uvedeného vrátený Nájomcovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

8 NAKLADANIE S PREDMETOM NÁJMU

- 8.1 V prípade, ak Prenajímateľ zistí, že Predmet nájmu užívajú osoby, ktoré nie sú uvedené v Evidenčnom liste, považuje sa to za hrubé porušenie tejto Zmluvy zo strany Nájomcu, pričom Prenajímateľ je oprávnený z tohto dôvodu odstúpiť od tejto Zmluvy. V takom prípade táto Zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.
- 8.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Bytu, ktorý je Predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v Byte, ktorý je Predmetom nájmu, iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas

možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak Prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je Nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

- 8.3 Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Byte podstatné zmeny a stavebné úpravy, ktorými sa rozumie aj napr. úprava balkónov, fasády Bytového domu, osádzanie, pripevňovanie parabol satelitov a iných technických zariadení na balkón alebo vonkajší priestor, fasádu Bytového domu alebo akékoľvek iné úpravy, zmeny, zásahy, ktoré narušujú vzhľad, funkčnosť a charakter Bytového domu a to bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípade, že pri vykonávaní stavebných úprav bude spôsobená škoda, je Nájomca povinný ju uhradiť v plnej výške.
- 8.4 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v Byte, ktorý je Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak Nájomca nesplní túto svoju povinnosť, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu, ktorú je Nájomca povinný uhradiť, alebo na náhradu závad a poškodení použiť prostriedky z Finančnej zábezpeky.
- 8.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu všetkých opráv v Byte, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 8.6 Nájomca berie na vedomie, že za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu zodpovedá v rovnakom pomere spolu s ostatnými nájomcami Bytového domu s výnimkou prípadov, kedy sa preukáže zavinenie konkrétnej osoby.
- 8.7 Prenajímateľ a ním poverené osoby, najmä správca Bytového domu, je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či Nájomca Predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša Prenajímateľ, a Nájomca je povinný tento prístup Prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť v súlade s § 5 ods. 1 písm. h) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR V-1/2006 zo dňa 07.12.2006 a s § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 8.8 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu.
- 8.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady s tým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou Bytu a jeho príslušenstva Nájomca hradí sám.
- 8.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou Bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto Zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 8.11 Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od Nájomcu náhradu, ktorú je Nájomca povinný uhradiť.

9 OPÄTOVNÉ UZATVORENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

- 9.1 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva, je Prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť s Nájomcom nájomnú zmluvu na odplatné užívanie Predmet nájmu, ak budú splnené všetky nasledovné podmienky:
 - 9.1.1 Nájomca doručí Prenajímateľovi písomnú žiadosť o opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy najneskôr dva mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto Zmluvy;
 - 9.1.2 Nájomca počas celej doby nájmu založeného touto Zmluvou riadne plnil všetky povinnosti v zmysle tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
 - 9.1.3 Nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy

podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce a ostatných súvisiacich právnych predpisov.

10 PRAVIDLÁ BÝVANIA

- 10.1 Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce Nájomcovi, ostatným nájomcom a iným osobám žijúcim v Bytovom dome nerušený výkon ich práv.
- 10.2 Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v Bytovom dome (ďalej aj ako „Pravidlá bývania“), ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.
- 10.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť Pravidlá bývania, pričom je zároveň povinný o takej zmene a jej obsahu informovať Nájomcu minimálne šesťdesiat dní pred nadobudnutím účinnosti takejto zmeny. V prípade ak Nájomca nesúhlasí s novým znením Pravidiel bývania, je oprávnený túto Zmluvu vypovedať v súlade s Článkom 11 bodom 11.2 tejto Zmluvy.
- 10.4 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu ako aj všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky príslušné k Bytovému domu, ako je napríklad starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia, čistenie častí ulice, resp. ulíc a chodníkov priliehajúcich k Bytovému domu, v ktorom sa Byt nachádza (ďalej ako „Údržba Bytového domu“).
- 10.5 Prenajímateľ môže rozhodnúť, že Údržbu Bytového domu bude zabezpečovať sám alebo prostredníctvom tretej osoby, pričom v takom prípade môže zároveň rozhodnúť, že takéto poskytovanie Údržby Bytového domu bude hradieť Nájomca. Takéto rozhodnutie bude obsahom nového znenia Pravidiel bývania, pričom v takomto prípade sa primerane použije ustanovenie bodu 10.3 tejto Zmluvy.

11 SKONČENIE NÁJMU

- 11.1 Zmluvný vzťah medzi Účastníkmi tejto Zmluvy končí:
 - 11.1.1 uplynutím doby, na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku 4 tejto Zmluvy dohodnuté, alebo
 - 11.1.2 kedykoľvek počas jeho trvania na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán, alebo
 - 11.1.3 na základe výpovede jednej zo Zmluvných strán v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 11.2 Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať z dôvodu nesúhlasu s novým znením Pravidiel bývania, v súlade s Článkom 10 bodom 10.3 tejto Zmluvy, pričom v takomto prípade je výpovedná lehota tridsať dní a začína plynúť dňom doručenia výpovede Prenajímateľovi.
- 11.3 Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať zo zákonných dôvodov v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka s výpovednou lehotou v zmysle § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka.
- 11.4 Výpoveď musí mať písomnú formu a dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.

12 ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 12.1 Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vystať sa z Predmetu nájmu a vypratý Predmet nájmu a Parkovacie státie odovzdať v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Aktuálny stav Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania bude uvedený v Evidenčnom liste, resp. v inej listine, vyhotovenej na tento účel, pričom v takejto listine sa zároveň uvedie aj číselný stav meračov energií v čase odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

- 12.2 V prípade ak Predmet nájmu nebude v čase odovzdania Prenajímateľovi v stave uvedenom v bode 12.1 tejto Zmluvy, je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť náklady vynaložené na opravy a práce súvisiace s uvedením Predmetu nájmu do stavu zodpovedajúcemu dojednanému spôsobu užívania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 12.3 V prípade ak sa Nájomca nevystaňuje a neodovzdá Predmet nájmu a Parkovacie státie Prenajímateľovi riadne a včas, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 5,- EUR za každý deň omeškania so splnením si tejto povinnosti.

13 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 13.1 Ak z tejto Zmluvy nevyplýva niečo iné, akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme ako očíslovaný dodatok.
- 13.2 Doručovanie písomností sa vykonáva na adresy Zmluvných strán uvedené v tejto Zmluve formou doporučenej listovej zásielky alebo osobne. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takúto adresu a ak Zmluvná strana písomne neoznámila druhej Zmluvnej strane adresu na doručenie odlišnú od adresy uvedenej v tejto Zmluve, písomnosť sa považuje za riadne doručení v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte bez ohľadu na dôvod jej neprevzatia druhou Zmluvnou stranou. Za riadne doručení zásielku sa považuje aj zásielka, ktorú odmietla Zmluvná strana prevziať. Prevzatie písomností doručovanej osobne sa zaväzuje Zmluvná strana – adresát potvrdiť na jej rovnopise alebo fotokópii druhej Zmluvnej strane – odosielateľovi.
- 13.3 Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, po jednom pre každú Zmluvnú stranu.
- 13.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- 13.4.1 Príloha č. 1 – Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
 - 13.4.2 Príloha č. 2 – Nákras umiestnenia Parkovacieho státia,
 - 13.4.3 Príloha č. 3 – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu,
 - 13.4.4 Príloha č. 4 – Pravidlá a zásady bývania v Bytovom dome.
- 13.5 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že táto Zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu bez akýchkoľvek výhrad Zmluvu pri plnom vedomí podpisujú.
- 13.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

V Žiranoch dňa 04.12.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Žirany

Mgr. Imrich Nagy

Eubomír Gerši