Nájomná zmluva č. NB/01/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:
Meno a priezvisko: Tibor Piroš
Dátum narodenia: 1"
Rodné číslo:
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK03 0200 0000 0031 8837 1754
BIC: SUBASKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
-bytč. A 11,
- na I. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 1 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 741,60,- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Obec Zirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Nájomca:

ŕ

Tibor Piroš

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/01/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Tibor Piroš
Dátum narodenia: '
Rodné číslo: '
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 11
Na: I.NP Vchod:
AB

Miestnosť	**Plocha v m2**
Izba s kuchyňou	24,57m2
Izba	14,16m2
Kúpeľňa	4,80m2
Chodba	8,71m2
Balkón	3,96m2
Spolu:	**56,20m2**
Pivnica č. K1	6,61m2

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 1

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	**Dát, nar.**	**Vzťah k nájomcovi**

3. Nájomné za užívanie bytu

130,30-EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn 60,- EUR

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190.30-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).** Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Nájomca:

Tibor Piroš

Nájomná zmluva č. NB/06/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
Blč: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Gregor Búš
Dátum narodenia:
Rodné číslo: :
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany Bankové spojenie: UNICREDIT BANK Číslo účtu: SK42 1111 0000 0011 0811 3001 Blč: UNCRSKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
-bytč. A31,
- na III. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 6 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prilohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto *Zmluvy* nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 742,20- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

/ L

Obec Žirany /'
Ing. Jozef Zsebi, starosta '-' V

Gregor

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/06/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Gregor Búš
Dátum narodenia:
Rodné číslo: _____ *234**7 2
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 31
Na: III.NP
Vchod: AB

Miestnosť	Plocha v m2
I	**29,27 m2**
z	**12,26 m2**
b	**4,57 m2**
a	**5,24 m2**
	4,87 m2
s	**56,21 m2**
k	**6,61 m2**
u	

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 6

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi
Janka Búšová	° ° ' I Q Q O	**manželka**
Gregor Búš		**syn**
Richard Búš		**syn**

3. Nájomné za užívanie bytu

130,30- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190.30-EUR

Nájomné za užívanie predmetu *nájmu* a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

k, /
V

Obec Žirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Nájomná zmluva č. NB/13/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
Blč: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ“** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Dušan Horník
Dátum narodenia: 1 Rodné číslo:
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK71 0200 0000 0017 2068 2251
BIČ: SUBASKBX

(ďalej len ako **„nájomca“** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci“** alebo **„zmluvné strany“)**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva“).**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce“).**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Róntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C“ KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom“)** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
-bytč. B 13,
- na I. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 13 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 742,20- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/13/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Dušan Horník
Dátum narodenia- 1
Rodné číslo:_____
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 13
Na: I.NP Vchod:
AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**29,27 m2**
Izba	**12,26 m2**
Kúpeľňa	**4,57 m2**
Chodba	**5,24 m2**
Balkón	**4,87 m2**
Spolu:	**56,21 m2**
Pivnica č. K 13	**5,55 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 13

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi
Ada Horníková	**I**	**manželka**
Teo Horník	**: _____ __**	**syn**

3. Nájomné za užívanie bytu

130.30- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn	**60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190.30- EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Obec Žirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Nájomná zmluva č. NB/11/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00
308 706 DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové
spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Mgr. Georgína Szombathová
Dátum narodenia: 2 _____ _
Rodné číslo: 1
Bydlisko: Vysoká 2573/13, 949 01 Nitra Bankové
spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK97 0200 0000 0032 3459 0756
BIC: SUBASKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je.
-bytč. B 11,
- na I. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 11 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ *je* povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívanim predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 738,00- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

Obec Žirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/11/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Mgr. Georgína Szombathová
Dátum narodenia: í *H*
Rodné číslo: >0
Bydlisko: Vysoká 2573/13, 949 01 Nitra

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 11
Na: I.NP Vchod:
AB

Miestnosť	**Plocha v m2**
Izba s kuchyňou	**24,52m2**
Izba	**14,13m2**
Kúpeľňa	**4,79m2**
Chodba	**8,51m2**
Balkón	**3,96m2**
Spolu:	**55,91m2**
Pivnica č. K 11	**5,55m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 11

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	**Dát, nar.**	**Vzťah k nájomcovi**

3. Nájomné za užívanie bytu

129,70- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn	**60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

189.70 - EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Nájomca:

Nájomná zmluva č. NB/02/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Viera Duchoňová, rod. Szonlajtnerová
Dátum narodenia: 1 ____ __
Rodné číslo: (7
Bydlisko: Žirany 98, 951 74 Žirany
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK23 1100 0000 0029 1893 6506
BIČ: TATRSKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Róntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
-bytč. A 12,
- na I. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 2 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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 pism. h) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR V-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 566,40,- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Ob&v. ^iiany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Nájomca:

i

_____U- /
Viera Duchoňová

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/02/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Viera Duchoňová, rod. Szonlajtnerová
Dátum narodenia: __ _____ l
Rodné číslo: (____ ___ _
Bydlisko: Žirany 98, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 12
Na: I.NP Vchod:
AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**29,09 m2**
Izba	-m2
Kúpeľňa	**4,80 m2**
Chodba	**5,04 m2**
Balkón	**3,96 m2**
Spolu:	**42,89 m2**
Pivnica č. K 2	**6,61 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 2

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko _____ Dát, nar. _____ Vzťah k nájomcovi

3. Nájomné za užívanie bytu

99,50- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:
159.50 - EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

Nájomca:

Viera Duchoňová

Nájomná zmluva č. NB/12/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:
Meno a priezvisko: Ina. Tatiana Siváková, rod. Kuncová Dátum narodenia: 2
Rodné číslo: _____3
Bydlisko: Žirany 6, 951 74 Žirany
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK09 0200 0000 0028 8230 4151
BIC: SUBASKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
-bytč. B 12,
- na I. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 12 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 740,40- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Obec Zirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Nájomca:

Ing. Tó ____ íváková

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/12/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Ing. Tatiana Siváková, rod. Kuncová
Dátum narodenia: 2 Rodné číslo _ .650 Bydlisko: Žirany 6,
951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 12
Na: I.NP Vchod:
AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**24,52 m2**
Izba	**14,13 m2**
Kúpeľňa	**4,79 m2**
Chodba	**8,67 m2**
Balkón	**3,96 m2**
Spolu:	**56,07 m2**
Pivnica č. K 12	**5,55 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 12

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko _____ Dát, nar. _____ Vzťah k nájomcovi

3. Nájomné za užívanie bytu

130,10-EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

189.70-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

/y '

Obec
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Ing. Tatiana Siváková

V*

Nájomná zmluva č. NB/14/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ“** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Mária Martišková, rod. Kozlová
Dátum narodenia: '
Rodné číslo: 7
Bydlisko: Jelenec 177, 951 73 Jelenec
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK17 1100 0000 0029 1183 5147
BIČ: TATRSKBX

(ďalej len ako **„nájomca“** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci“** alebo **„zmluvné strany“)**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva“).**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce“).**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C“ KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom“)** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. B 21,
- na II. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 14 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho- ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 740,40- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

i

Obec Zirai.j
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Mária Martišková

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/14/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2Q08 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Mária Martišková, rod. Kozlová
Dátum narodenia: 1_____. _. J
Rodné číslo: I
Bydlisko: Jelenec 177, 951 73 Jelenec

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 21
Na: II.NP
Vchod: AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**24,52 m2**
Izba	**14,13 m2**
Kúpeľňa	**4,79 m2**
Chodba	**8,67 m2**
Balkón	**3,96 m2**
Spolu:	**56,07 m2**
Pivnica č. K 14	**5,55 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 14

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi
Lenka Martišková	**(391**	**dcéra**

3. Nájomné za užívanie bytu

130.10- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:
190.10- EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

Nájomná zmluva č. NB/04/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74
IČO: 00 308 706
DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta
Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Nájomcovia:

Meno a priezvisko: Ing. Peter Jančo
Dátum narodenia: 07 ~~
Rodné číslo: l l
Bydlisko: Jelenec 660, 951 73 Jelenec
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: SK91 0900 0000 0050 3569 6426
BIC: GIBASKBX

Lenka Kosičiarova 2
'tí 5
Za Humnami 232/7, 991 02 Dolná Strehová

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. A 22,
- na II. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 4 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s nim v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 740,40- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Obec.
Ing. Jozet **z.seDi, starosta**

Nájomcovia:

Ing. Peter/j. lančo
//

Lenka Košičiarová

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/04/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Ing. Peter Jančo	Lenka Košičiarová
Dátum narodenia: (3	2 3
Rodné číslo: '3	9Í 75
Bydlisko: Jelenec 660, 951 73 Jelenec	Za Humnami 232/7, 991 02 Dolná Strehová

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 22
Na: II.NP
Vchod: AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**24,52 m2**
Izba	**14,13 m2**
Kúpeľňa	**4,79 m2**
Chodba	**8,67 m2**
Balkón	**3,96 m2**
Spolu:	**56,07 m2**
Pivnica č. K4	**6,61 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 4

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko _____ Dát, nar. _____ Vzťah k nájomcovi

3. Nájomné za užívanie bytu

130,10- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn	**60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190,10-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

Nájomcovia:

t

Ing. Pet§r Jančo

Lenka Košičiarová

Nájomná zmluva č. NB/03/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomcovia:

Meno a priezvisko: irvzef Rpnr? a
Dátum narodenia: í
Rodné číslo: 8
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK61 1100 0000 0026 1639 9709
BIC. TATRSKBX

Inq. Zuzana Benczová, rod. Horváthová
vi.u^. uus
—~ ------—20
Žirany 528, 951 74 Žirany

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
-bytč. A21,
- na II. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,
(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 3 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 742,20- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

Jozef Bencz

Ing. Zuzana Benczová

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/03/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Jozef Bencz a Dátum narodenia: *2'.* 10	Inq. Zuzana Benczová, rod. Horváthová (9
Rodné číslo: 38	I 0
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany	Žirany 528, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 21
Na: II.NP Vchod:
AB

Miestnosť	**Plocha v m2**
Izba s kuchyňou	**29,27 m2**
Izba	**12,26 m2**
Kúpeľňa	**4,57 m2**
Chodba	**5,24 m2**
Balkón	**4,87 m2**
Spolu:	**56,21 m2**
Pivnica č. K3	**6,61 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 3

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko _____ **Dát, nar.** _____ **Vzťah k nájomcovi**

3. Nájomné za užívanie bytu

130,30- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn	**60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190,30-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomcovia:

Obec Žirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Jozef Bencz

Ing. Zuzana Benczová

Nájomná zmluva č. NB/08/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Mgr. Dana Kudláčiková, rod. Brázdiková
Dátum narodenia::_____ i
Rodné číslo: / *UU*I *C. I I\J I* v3
Bydlisko: Svätoplukovo 516, 951 16 Svätoplukovo
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu: SK39 7500 0000 0040 1828 1865
BIČ: CEKOSKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. A 33,
- na III. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 8 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť *na* splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácii na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 740,40- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/08/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Mgr. Dana Kudláčiková, rod. Brázdiková
Dátum narodenia:: 78
Rodné číslo: ____ ._____
Bydlisko: Svätoplukovo 516, 951 16 Svätoplukovo

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 33
Na: III.NP
Vchod: AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**24,52 m2**
Izba	**14,13m2**
Kúpeľňa	**4,79 m2**
Chodba	**8,67 m2**
Balkón	**3,96 m2**
Spolu:	**56,07 m2**
Pivnica č. K 8	**6,61 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 8

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi
Alexandra Kudláčiková	**_____**	**dcéra**

3. Nájomné za užívanie bytu

130.10- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:
190.10- EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Obec Zirar **Mgr. Dana Kudláčiková**
Ing. Jozef ž

Nájomná zmluva č. NB/16/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74
IČO: 00 308 706
DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta
Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Nájomcovia:

Meno a priezvisko: Jozef Kostoláni a
Dátum narodenia: C
Rodné číslo:
Bydlisko: Vinodol 48, 951 06 Vinodol
Bankové spojenie: VÚB banka, a.s.
Číslo účtu: SK84 0200 0000 0022 1819 3756
BIC: SUBASKBX

Mária Kostolániová, rod. Elgyúttová
2 ~ ~" 3
í_____
Žirany 364, 951 74 Žirany

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. B 23,
- na II. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 16 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku Vil. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 742,20- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Nájomcovia:

Obec Zirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Jozef Kostoláni

Mária Kostolániová

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/16/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v zneni Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Jozef Kostoláni a manž. Mária Kostolániová, rod. Elgyuttová Dátum narodenia: (23.02.1986
Rodné číslo: f 865223/7077
Bydlisko: Vinodol 48, 951 06 Vinodol Žirany 364, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 23
Na: II.NP
Vchod: AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	**29,27 m2**
Izba	**12,26 m2**
Kúpeľňa	**4,57 m2**
Chodba	**5,24 m2**
Balkón	**4,87 m2**
Spolu:	**56,21 m2**
Pivnica č. K 16	**5,55 m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 16

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi
Matúš Kostoláni		**syn**

3. Nájomné za užívanie bytu

130.30- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:
190.30- EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Obec Zirc
Ing. Jozef

Nájomcovia:

J[1]

Jozef K ani

I ý'

Mária l lániová

Nájomná zmluva č. NB/10/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi.

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Andrea Žitná, rod. Žitná
Dátum narodenia: f Rodné číslo: 7
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
Číslo účtu: SK57 1100 0000 0029 3500 6175
BIC: TATRSKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. B 02,
- na I. prízemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 10 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 742,80- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Nájomca:

Andrea Žitná

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/10/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Andrea Žitná, rod. Žitná
Dátum narodenia: ľ Rodné číslo:
Bydlisko: Žirany 528, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 02
Na: I.PP Vchod:
AB

Miestnosť	Plocha vm2
Izba s kuchyňou	**29,27m2**
Izba	**12,29m2**
Kúpeľňa	**4,57m2**
Chodba	**5,27m2**
Balkón	**4,87m2**
Spolu:	**56,27m2**
Pivnica č. K 10	**5,55m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 10

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi

3. Nájomné za uživanie bytu

130,55-EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn	**60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190.55 - EUR

Nájomné za **užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Príma banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.**

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

Obec Žiran
Ing. Jozef Zseui, siaiusia

Andrea Žitná

Nájomná zmluva č. NB/15/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:
Meno a priezvisko: Angelika Szalontaiová, rod. Číková Dátum narodenia: ... .
Rodné číslo: 7
Bydlisko: Žirany, 951 74 Žirany Bankové spojenie: Poštová banka, a.s.
Číslo účtu: SK22 6500 0000 0000 1491 6036
BIC: POBNSKBA

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Rôntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV Č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. B 22,
- na II. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 15 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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 pfsm. h) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR V-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 740,40- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ:

Obec Zirany
Ing. Jozef Zsebi, starosta

Nájomca:

Angelika Szalontaiová

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/15/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Angelika Szalontaiová, rod. Číkova
Dátum narodenia: ‘
Rodné číslo:
Bydlisko: Žirany, 951 74 Žirany

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 22
Na: II.NP Vchod:
AB

Miestnosť	Plocha vm2
Izba s kuchyňou	**24,52 m2**
Izba	**14,13 m2**
Kúpeľňa	**4,79m2**
Chodba	**8,67m2**
Balkón	**3,96m2**
Spolu:	**56,07m2**
Pivnica č. K 15	**5,55m2**

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 15

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát. nar.		Vzťah k nájomcovi
Patrik Stanislav Pociegel	**20**	**3**	**syn**
Karol Kupec	**28**	**í**	**priateľ**

3. Nájomné za užívanie bytu

130,10- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn **60,- EUR**

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190.10-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

/

Angelika Szalontaiová

Nájomná zmluva č. NB/09/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ: 2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIČ: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ"** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Iveta Zlatníková
Dátum narodenia::
Rodné číslo:
Bydlisko: Výčapy - Opatovce 25, 951 44 Výčapy - Opatovce
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu: SK71 0200 0000 0021 4774 4054
BIC: SUBASKBX

(ďalej len ako **„nájomca"** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci"** alebo **„zmluvné strany")**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva").**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce").**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Róntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C" KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom")** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.1 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. B 01,
- na I. prízemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu").**

2.2 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 9 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C" KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

2.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

2.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

2.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok nájmu** je odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 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 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov vobcižirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 741,60- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

Obec Zirany Iveta Zlatníková
Ing. JozefZsc

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/09/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Iveta Zlatníková
Dátum narodenia::_____
Rodné číslo: _____
Bydlisko: Výčapy - Opatovce 25, 951 44 Výčapy - Opatovce

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: B 01 Na: I.PP Vchod: AB

Miestnosť	Plocha v m2
Izba s kuchyňou	24,57 m2
Izba	14,15 m2
Kúpeľňa	4,80 m2
Chodba	8,70 m2
Balkón	3,96 m2
Spolu:	56,18 m2
Pivnica č. K 9	5,55 m2

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 9

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	Dát, nar.	Vzťah k nájomcovi
Ema Zlatníková	30.04.2009	dcéra

3. Nájomné za užívanie bytu

130,34- EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn	60,- EUR

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190,34-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: SK40 5600 0000 0008 1432 3001, BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. (0814323001/5600). Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

VŽiranoch, dňa 01.01.2017

Prenajímateľ: Nájomca:

Obec 2 igY.jjw Iveta Zlatníl
Ing. Jozef Zsebi, starostä^'\vJ:J.',í,i./

Nájomná zmluva č. NB/07/2017

uzatvorená dnešného dňa medzi:

1. Prenajímateľ:

Obec Žirany
Sídlo: Obecný úrad, Žirany č. 194, Žirany, PSČ: 951 74 IČO: 00 308 706 DIČ:2021102952
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Zsebi, starosta Bankové spojenie: Primá banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: SK40 5600 0000 0008 1432 3001
BIC: KOMASK2X

(ďalej len ako **„prenajímateľ“** v príslušnom gramatickom tvare) a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Eva Oscitá, rod. Palakyová
Dátum narodenia: 14.10.1971
Rodné číslo: 716014/6829
Bydlisko: J. Rašu 796, 900 86 Budmerice
Bankové spojenie: Raiffeisen BANK
Číslo účtu: SK88 1100 0000 0080 1803 4731
BIC: TATRSKBX

(ďalej len ako **„nájomca“** v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spoločne len ako **„účastníci“** alebo **„zmluvné strany“)**

Článok I.
Preambula

1.1 Nájomná zmluva upravuje nájom bytu v bytovom dome zhotoveného prostredníctvom príspevkov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky a úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania ako financovanie priorít štátnej bytovej politiky schválených vládou Slovenskej republiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu (ďalej len ako **„Zmluva“).**

1.2 Zmluva je uzatvorená podľa:
a) ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
b) ust. § 5 a nasl. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Žirany č. 2/2014 zo dňa 12.06.2014, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 01.07.2014 a ktoré bolo vydané v súlade s ust. § 9 a nasl. zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ako aj Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov v znení Opatrenia č. 02/R/2008 a Opatrenia č. 01/R/2011 (ďalej len ako **„Všeobecne záväzné nariadenie obce“).**

Článok II.
Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ ako nájomca je na základe Nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou VODOHOSPODÁRSKE STAVBY a.s., IČO: 31 322 301, so sídlom: Róntgenova 26, Bratislava, PSČ: 851 01 ako prenajímateľom a výlučným vlastníkom ďalej uvedenej stavby zo dňa 27.07.2015 oprávnený na užívanie a spravovanie stavby Bytového domu 16 b.j. Žirany na pozemku pare. reg. „C“ KN č. 3707/95, ktorá je zapísaná na **LV č. 3261** vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre kat. úz. **Žirany,** obec Žirany, okres Nitra (ďalej len ako **„Bytový dom“)** a to na účely prenechania bytov, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú, do nájmu fyzickým osobám v súlade príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.2 **Predmetom nájmu** je:
- byt č. A 32,
- na III. nadzemnom podlaží,
- vo vchode: AB Bytového domu,

(ďalej len ako **„predmet nájmu“).**

2.3 K bytu špecifikovanému v bode 2.1 tohto článku Zmluvy prislúcha vonkajšie parkovacie státie č. 7 nachádzajúce sa mimo Bytového domu na pare. reg. „C“ KN č. 3707/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 744 m2, zapísanej na LV č. 1373 pre kat. úz. Žirany, vyznačené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, ktoré je oprávnený užívať výlučne nájomca/nájomcovia a osoby žijúce s ním/nimi v spoločnej domácnosti a to výlučne na parkovanie osobného motorového vozidla.

Článok III.
Predmet zmluvy

3.1 Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) a úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté v článku VII. tejto Zmluvy nájomcovi predmet nájmu, aby ho nájomca počas trvania nájomného vzťahu užíval.

3.2 Spolu s nájomcom majú právo predmet nájmu užívať osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti a uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

3.3 Nájomca vstupuje do užívania predmetu nájmu uvedeného v článku II. tejto Zmluvy prvým dňom doby nájmu dohodnutou touto Zmluvou.

3.4 Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva v akom tento nájomca preberá a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú bližšie špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok IV.

Doba nájmu

4.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania na dobu určitú.

4.2 **Začiatok *nájmu je*** odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy. **Nájom sa ukončuje** dňa 31.12.2019.

Článok V.
Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.

5.3 Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu so skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj so všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.

5.4 Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné správami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.

5.5 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. 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.

5.6 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.

5.7 Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia.

5.8 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka však musí byť nájomcom následne doplnená do pôvodnej výšky a to najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa čerpania finančnej zábezpeky.

5.9 Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá Zmluva je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch (2) mesiacov pred skončením doby nájmu a ak nájomca naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie Zmluvy podľa všeobecne záväzného nariadenia obce. Prenajímateľ má počas platnosti Zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenie poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. Zmluvy.

5.10 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-l/2006 zo dňa 07.12.2006.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.2 Po skončení doby, na ktorú bola uzatvorená táto Zmluva, má nájomca právo na opätovné uzavretie nájomnej zmluvy, avšak len v prípade, že naďalej preukázateľne spĺňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa Všeobecne záväzného nariadenia obce.

6.3 O opätovné uzavretie nájomnej zmluvy je nájomca prenajímateľa povinný písomne požiadať najneskôr dva (2) mesiace pred skončením doby nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy.

6.4 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať nepretržite.

6.5 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

6.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť ani akúkoľvek inú dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6.8 Nájomca je povinný počnúc účinnosťou tejto nájomnej zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné ako aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (najmä úhrady za dodanie médií - elektrina, plyn, vodné, stočné a pod.) podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy a podľa Evidenčného listu.

6.9 Nájomca je povinný vykonávať všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, pričom náklady stým spojené ako aj náklady spojené s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva nájomca hradí sám.

6.10 Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu a jeho príslušenstva sa na účely tejto nájomnej zmluvy vykladá v súlade s príslušnými ustanoveniami nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

6.11 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.

6.12 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. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a plniť povinnosti vyplývajúce pre nájomcu z Pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

6.13 Nájomca je povinný uhradiť v plnej výške závady a poškodenia, ktoré v byte, ktorý je predmetom nájmu podlá tejto Zmluvy, v inom byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu spôsobí sám alebo 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.

6.14 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.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

6.18 Nájomca je povinný vykonávať spolu s nájomcami ostatných bytov v Bytovom dome všetky práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, ako je: starostlivosť o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia.

Článok VII.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu

7.1 Nájomné za užívanie predmetu nájmu ako aj výška úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú presne špecifikované v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy. Výpočet nájomného je v súlade s príslušnými ustanoveniami Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov.

7.2 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na bankový účet prenajímateľa číslo IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).**

7.3 Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné.

7.4 Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v termínoch alebo obdobiach uvedených v Evidenčnom liste.

7.5 Nájomca je povinný uhradiť prípadný nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov do 15 dní po tom, čo mu bola výška nedoplatku zo strany prenajímateľa oznámená.

7.6 Ak nájomca nezaplatí nájomné za užívanie predmetu nájmu alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu do piatich (5) dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Nájomca berie na vedomie, že neplatenie nájomného môže byť dôvodom vypovedania nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) zákona

č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7.7 V prípade zmeny rozhodujúcich skutočností pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo výšku nájomného jednostranne zmeniť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

7.8 Výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu má prenajímateľ právo jednostranne zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu.

7.9 Zmenu výšky nájomného a zmenu výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený realizovať od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva právo prenajímateľovi tieto zmeny vykonať.

7.10 V prípade zmeny výšky nájomného alebo zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom táto zmena zachytená v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a služieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

Článok VIII.
Skončenie nájmu

8.1 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy končí **uplynutím doby,** na ktorú bolo jeho trvanie podľa článku IV. tejto Zmluvy obmedzené.

8.2 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné kedykoľvek počas jeho trvania ukončiť na základe písomnej **dohody oboch zmluvných strán,** a to ku dňu, ktorý bude v tejto dohode o zániku zmluvného vzťahu výslovne určený.

8.3 Zmluvný vzťah medzi účastníkmi tejto Zmluvy je možné počas jeho trvania ukončiť na základe výpovede jednej zo zmluvných strán. 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.

8.4 **Nájomca môže Zmluvu vypovedať** z akéhokoľvek dôvodu, alebo aj bez uvedenia dôvodu. Nájom bytu sa v tomto prípade skončí posledným dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci v ktorom bola výpoveď nájomcu doručená prenajímateľovi.

8.5 Nájomný vzťah k bytu zaniká **výpoveďou zo strany prenajímateľa,** ak nájomca:
a) nespĺňa podmienky zákona a Všeobecne záväzného nariadenia,
b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované vsúvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
c) nájomca, alebo ten kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
d) využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka alebo prenajímateľa na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten kto s ním býva sústavne poručuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
e) neužíva byt bez vážnych dôvodov - nevie preukázať užívanie bytu,
f) bez súhlasu prenajímateľa ubytuje v predmetnom byte iné osoby,
g) osobitným výpovedným dôvodom vzhľadom k naplneniu cieľa výstavby alebo kúpy nájomných bytov v obci Žirany t. j. k stabilizácii rodín s dieťaťom alebo viacerými deťmi vo veku do 15 rokov a tým stabilizácii Materskej školy a Základnej školy v Žiranoch je aj skutočnosť, že dieťa nájomcu alebo toho kto sním býva v pridelenom nájomnom byte bude navštevovať predškolské zariadenia alebo základnú školu mimo územia obce Žirany. V mimoriadnych prípadoch o výnimke z tohto výpovedného dôvodu rozhodne Obecné zastupiteľstvo v Žiranoch.

8.6 Nájomný vzťah sa pri výpovedných dôvodoch uvedených v bode 8.5 1 písm. a) až f) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Nájomný vzťah sa pri osobitnom výpovednom dôvode uvedenom v bode 8.5 písm. g) tohto článku Zmluvy končí posledným dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená nájomcovi. Za dátum doručenia zásielky sa považuje aj posledný deň možnosti vyzdvihnutia uvedenej zásielky určenej príslušným doručovacím úradom.

8.7 Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu vyprataný v riadnom stave

zodpovedajúcom riadnemu užívaniu predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. 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 opotrebenie.

8.8 Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal na predmete nájmu. V prípade, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu prenajímateľ nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok IX.
Osobitné ustanovenie

9.1 V súlade s ust. § 5 ods. 1 písm. e) výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja zo 07.12.2006 č. V-2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania nájomca zaplatil finančnú zábezpeku vo výške 740,40- EUR za predmet nájmu.

9.2 **Finančná zábezpeka** bude slúžiť na zabezpečenie splácania nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.

9.3 V prípade, že počas doby nájmu nevznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, a to do 30 dní od skončenia nájmu.

9.4 V prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie vyššie uvedenej finančnej zábezpeky na splácanie nájomného, úhrady za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku v zostávajúcej výške zodpovedajúcej po znížení finančnej zábezpeky o sumy, ktoré boli prenajímateľom použité na splácanie nájomného, úhrady spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, iného bytu alebo spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

10.1 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je potrebné vypracovať v písomnej forme, pričom platnými a účinnými sa stanú až po ich podpise oboma zmluvnými stranami.

10.2 Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších relevantných všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.3 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 doručenú v deň uloženia nedoručenej zásielky na pošte. Za riadne doručenú zásielku v deň vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi 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.

10.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jeden (1) exemplár Zmluvy.

10.5 Zmluvu je možné meniť, dopĺňať alebo opraviť len po vzájomnej dohode zmluvných strán a to v písomnej forme.

10.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
- Príloha č. 1 - Evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb,
- Príloha č. 2 - Nákres umiestnenia parkovacieho státia,
- Príloha č. 3 - Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,

- Príloha č. 4 - Pravidlá a zásady bývania v nájomnom dome.

10.7 Zmluva bola účastníkmi prečítaná a keďže znenie tejto Zmluvy je v súlade s prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, bola nimi dnešného dňa na znak súhlasu podpísaná.

10.8 Podpísaný nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje na základe ust. § 11 zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Prenaiímateľ Náiomca:

Evidenčný list k Nájomnej zmluve č. NB/07/2017

pre výpočet úhrad za užívanie bytu podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a č. 01/R/2011

uzatvorenej medzi prenajímateľom: **Obec Žirany,** sídlo: Obecný úrad, Žirany č. **194,** Žirany, IČO: 00 308 706 a nájomcov/nájomcami:

Meno a priezvisko: Eva Osoitá, rod. Palakyová
Dátum narodenia: V Rodné číslo: 7
Bydlisko: J. Rašu 796, 900 86 Budmerice

1. Opis bytu a príslušenstva:

Číslo bytu: A 32
Na: III.NP
Vchod: AB

Miestnosť	**Plocha v m2**
Izba s kuchyňou	24,52 m2
Izba	14,13 m2
Kúpeľňa	4,79 m2
Chodba	8,67m2
Balkón	3,96m2
Spolu:	**56,07m2**
Pivnica č. K 7	6,61m2

Parkovacie státie prislúchajúce k bytu č. 7

2. Osoby bývajúce v byte okrem náiomcu/náiomcov:

Meno a priezvisko	**Dát, nar.**	**Vzťah k nájomcovi**

3. Nájomné za užívanie bytu

130,10-EUR

4. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Plyn 60,- EUR

SPOLU nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu:

190.10-EUR

Nájomné za užívanie predmetu nájmu a úhrada za plnenia s užívaním predmetu nájmu je nájomca povinný uhrádzať na účet Obce Žirany č. IBAN: **SK40 5600 0000 0008 1432 3001,** BIC: KOMASK2X, vedený v banke: Primá banka Slovensko, a.s. **(0814323001/5600).** Nájomné za užívanie bytu a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať mesačne za príslušný kalendárny mesiac najneskôr do posledného dňa toho-ktorého kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné. Úhrada za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu je zálohová a voči skutočným nákladom sa vyúčtováva v polročných alebo ročných intervaloch.

V Žiranoch, dňa 01.01.2017

Nájomca:

Obec Žirany
Ing. Jozef Žsebi, starosta

Eva Oscitá