

Č.j. 03/2026 - 0566

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ : **Obec Marcelová, zastúpená starostom**
Ervin Varga - starostom obce
IČO : 306 550
Bankové spojenie : VÚB,a.s.,pobočka Komárno
číslo účtu : 1697817153/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)

Nájomca : **Marta Faragóová, rod. , nar.**
Trvale bytom :
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustan. § 50a , § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Marcelová, uznesenia č. 260/2025 zo dňa 05.06.2025 a uzn. č. 33c/2023 zo dňa 23.02.2023 a uzn. č. zo dňa uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu :

Článok I.

Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 8 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Krátke Kesy obce Marcelová , na parc. č. 150/1, ul. Hlavná 1196, orientačné číslo 5, ktorý je vedený na LV č. 2032 Katastrálneho odboru Okresného úradu v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva v 8 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 1 na prízemí**, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku.

3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva z 2 izieb a z týchto ďalších miestností : kuchyňa, kúpeľňa s WC, predsieň s celkovou podlahovou plochou **42,87 m2**.

4/ Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

Článok II.

Doba platnosti a zánik nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom **01.02.2026 a končí dňom 31.01.2029**

Nájom bytu zanikne :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) písomnou dohodou zmluvných strán
- c) písomnou výpoveďou

3/ Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.

4/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm.a) až g) Občianskeho zákonníka.

5/ Ak bola daná výpoveď nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.

6/ Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/ Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3/ Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.

4/ 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 neho náhradu.

5/ Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7/ Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

8/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.

9/ Prevádzkové náklady za spotrebu elektrickej energie, plynu a vody je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

10/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, za spotrebu vody je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/8 podľa skutočnej spotreby.

11/ Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo bytového domu.

IV.

Výška nájomného, poplatok z omeškania

1/Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške určenej uznesením OcZ Marcelová č. **260/2025 zo dňa 05.06.2026**, t.j. 1,75 €/m² celkovej podlahovej plochy bytu na základe uznesenia OcZ č. 4 a 5/XV/2008 zo dňa 28.08.2008 – 0,33 €/ m²/rok na nebytové priestory (komora v suteréne).

Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu. Mesačné nájomné činí 42,87 m²x1,75 €/m², t.j. **75,02 €**. **Mesačné nájomné za nebytové priestory činí 3,31 m² x 0,33 €/m², t.j. 1,10 €**.

3/ Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu - elektrická energia spoločných priestorov, nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne preddavok vo výške **6,64 €**. Náklady spojené s užívaním elektrickej energie a plynu hradí nájomca priamo dodávateľovi. Zálohu na plyn nájomca platí prenajímateľovi vo výške **60,00 €**.

4/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **171,36 EUR**, nájomca je povinný zaplatiť do 12. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa č.**1697817153/0200** vedenom vo VÚB Komárno. IBAN: SK53 0200 0000 0016 9781 7153.

5/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájomom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr) . Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

6/ Nájomca v deň vzniku nájmu je povinný oznámiť prenajímateľovi príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom byte bývať.

7/ Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť je povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

8/ Ak nájomca nezaplatí riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

9/ Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy a bežnú údržbu

súvisiace s jeho užívaním v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995, Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka .

10/ Finančná zábezpeka vo výške **683,00 EUR** bola zaplatená pred podpísaním zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Táto finančná zábezpeka sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vráti nájomcovi.

V.

Osobitné ustanovenia

Po skončení nájmu sa nájomca je povinný vykonávať hygienický náter a odovzdať prenajatý byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V opačnom prípade vzniknuté škody a nedostatky obec odstráni na náklady nájomníka.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluva o nájme bytu sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.
4. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jeho zverejnení.
5. Zmluvná strana svojim podpisom potvrdzuje, že bola ako dotknutá osoba riadne oboznámená so spracovaním osobných údajov podľa čl. 13. a 14. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov na účely tejto zmluvy.

V Marcelovej, dňa

.....

prenajímateľ

.....

nájomca