Č.j. 03/2026 – 4759

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)

a **Nájomca :** **Agneša Ernecová**

(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustan.§ 50a , § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 1/2015 **obce Marcelová o podmienkach nájmu bytov v bytovom nájomnom dome a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Marcelová** č. 260/2025 zo dňa 05.06.2025, uzn. č. 167/a/2016, uzn. č. 254 i)/2017, uzn. č. 167/a/2020 zo dňa 16.09.2020, uzn. č. 89/c/2023 **zo dňa** 27.09.2023 **a uzn. č. 338/2026 b) zo dňa 24.09.2026** uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je nájomcom bytového domu 12 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Krátke Kesy obce Marcelová , na parc. č. 162/2, Lipový rad 1531, orientačné číslo 32, ktorý je vedený na LV č. 2902 Okresného úradu Katastrálneho odboru v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva z 12 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 týchto ďalších miestností: garsónka, kúpeľňa s WC, predsieň s celkovou podlahovou plochou **27,03 m2, a nebytové priestory v suteréne s celkovou podlahovou plochou 3,27 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 **01.10.2026 a končí dňom 30.09.2029**
2/ 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 dodržuje 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 zodpovedná 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 je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

10/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, za spotrebu vody a plynu je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/12 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 05.06.2025**, t.j. **2,27 € /m2** celkovej podlahovej plochy bytu.
Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu. Mesačné nájomné činí **27,03 m2 x 2,27 €/m2,** t.j. **61,36 €, za nebytové priestory 3,27 m2 x 0,33 €, t.j. 1,08 €.**

3/ Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu - elektrická energia spoločných priestorov, nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne preddavok vo výške **3,00 €.**
Náklady spojené s užívaním elektrickej energie a plynu hradí nájomca priamo dodávateľovi.
Zálohu na plyn nájomca platí prenajímateľovi vo výške **13,52 €,** preddavok za vývoz fekálie **6,00 € za mesiac.**

4/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **84,96 €** , 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 nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdŕžaní 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 bola zaplatená pred podpísaním zmluvy t. j **343,00 €**.
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 obec to 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 obdŕža 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 svojím 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