Č.j. 1/2023-131

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 Marcelová
číslo účtu : 1697817153/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca : **Ildikó Ďuríčeková, nar., trvale bytom**
946 32 Marcelová

(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustan.§ 50a , § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Marcelová č. 246/2013 zo dňa 9.5.2013 a uzn. č. **33 a/2023** zo dňa 23.2.2023 uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 14 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Krátke Kesy obce Marcelová , na parc. č. 150/7 , ul. Hlavná súpisné číslo 1543 , orientačné číslo 3A a 3B, ktorý je vedený na LV č. 2032 Katastrálneho odboru Okresného úradu v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva v 14 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania **byt č. 8 vchod č. 1 na II. poschodí** , ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohoto článku.

3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva z 3 izby a z týchto ďalších miestností : kuchyňa, kúpeľna s WC, predsieň a komora, s celkovou podlahovou plochou **68,61 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 **01.02.2023** a končí dňom **31.01.2026**

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 pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a ustanovení 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, 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 1/14 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. 246/2013 zo dňa 9.5.2013 , t.j. 1,411 € /m2 celkovej podlahovej plochy bytu.
Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu.

3/ Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu – elektrická energia spoločných priestorov nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne preddavok vo výške **1,65 €.** Náklady spojené s užívaním elektrickej energie a plynu hradí nájomca priamo dodávateľovi.

4/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **97,90 EUR** , nájomca je povinný zaplatiť do 10. dňa bežného mesiaca na **účet prenajímateľa č. 1697817153/0200** vedenom vo VÚB Komárno.
IBAN: SK 5302000000001697817153.

5/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom 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 **978,24 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 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 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 je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda platnosť 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 24.2.2023

……. ……..

prenajímateľ nájomca