Č.j. 1/2023-3269

N á j o m n á z m l u v a

Prenajímateľ : Obec Marcelová, zastúpená starostom
Ervin Varga - starosta obce
IČO : 306 550, DIČ: 2021046687
Bankové spojenie : VÚB,a.s.,pobočka Komárno
číslo účtu : 1697817153/0200
(ďalej len ako prenajímateľ)
a

Nájomca : **Priska Gálová , rod. Juhászová,** nar. Trvale bytom:, 946 32 Marcelová
(ďalej len ako nájomca)
v súlade s ustan.§ 50a , § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ustanoveniami VZN obce Marcelová č. 2/2005 o nakladaní s nájomnými bytmi zo dňa 28.9.2005 a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Marcelová č. 301/c)/2014 zo dňa 24.3.2014 , uzn. č. 213 o)/2017 zo dňa 5.4.2017 , uzn. č. 145/n/2020 zo dňa 30.4.2020 a uzn. č. 54/k/2023 zo dňa 27.04.2023 uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu :

Článok I.
Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu 18 b.j. nachádzajúceho sa v k.ú. Marcelová obce Marcelová , na parc. č. 548/26 , Cintorínsky rad , súpisné číslo 1655, orientačné číslo 32D, ktorý je vedený na LV č. 2044 u Okresného úradu v Komárne Katastrálny odbor. Predmetný bytový dom pozostáva z 18 bytových jednotiek.

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 18 vchod č. 2 na II. poschodí, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku.

3/ Byt popísaný v bode 2 pozostáva : 2 izby a z týchto ďalších miestností : kuchyňa, kúpeľňa s WC, predsieň a komora, s celkovou podlahovou plochou 54,73 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 01.05.2023 a končí dňom 30.04.2026.
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 je nájomca povinný uhrádzať priamo dodávateľovi.

10/ Prevádzkové náklady, za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch, je povinný uhrádzať prenajímateľovi v podiele 1/9 podľa skutočnej spotreby, a za spotrebu vody podľa skutočnej spotreby meraným vlastným meradlom vodomeru.

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. 2,289 €/m2 celkovej podlahovej plochy bytu. Podkladom pre výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je evidenčný list nájomcu. Mesačné nájomné činí 54,73 m2 x 2,289 €/m2, t.j. **125,28 €.**

3/ Za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu – elektrická energia spoločných priestorov, vývoz fekálie nájomca bude uhrádzať spolu s nájomným mesačne preddavok vo výške **9,65 €.** 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 **134,93 €**, nájomca je povinný zaplatiť do 12. 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 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 vo výške **1.267,00 €** 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 28.4.2023

……. ……..

prenajímateľ nájomca