

Nájomná zmluva

uzavretá podľa ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v spoj. s príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník a v súlade s VZN č. 4/2014 o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Topoľníky medzi

Prenajímateľom:

OBEC Topoľníky

so sídlom Hlavná 126, 930 11 Topoľníky
zastúpená starostom obce Bc. László Bacsóm
IČO: 00305740 DIČ: 2021002181
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Dunajská Streda
IBAN: SK02 0200 0000 0009 2182 6122
BIC: SUBASKBX
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomcom :

1. Karácsony Eleonóra, nar. 28.03.1974

r.č.: 745328/6478

trvalý pobyt: Topoľníky, ul. Ferenc Pálffyho 1377/49

a

2. Karácsony Juraj, nar. 16.5.1971

r.č.: 710516/6464

trvalý pobyt: Topoľníky, ul. Ferenc Pálffyho 1377/49

(ďalej len ako nájomca)

Čl. I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti **Nájomné byty - 12 b.j.** nachádzajúceho sa v kat. území Dolné Topoľníky a vedeného na LV č. 2098 Okresným úradom Dunajská Streda – Katastrálny odbor, na adrese Topoľníky, Ulica Ferenc Pálffyho, súpisné číslo: 1377, orientačné číslo: 49.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.: 25, nachádzajúceho sa v predmetnom nájomnom byte na Ulica Ferenc Pálffyho 1377/49 v Topoľníkoch. Nájomná zmluva sa uzatvára *na dobu určitú* od **01.11.2023 do 31.10.2024**.

Predmetný 3 izbový byt má podlahovú plochu **78,7 m²**, pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:

Prízemie: zádverie 6,2 m², obývacia izba 25 m², kuchyňa s jedálňou 7,5 m², WC 2,3 m², sklad 2,8 m²,

Poschodie: chodba 3,2 m², kúpeľňa 5,2 m², spálňa 12,2 m², detská izba 12,2 m², kotolňa 2,10 m²

Terasa 10,10 m², krytý vstup 4 m², loggia 6,2 m²

Príslušenstvo:

kuchyňa: kombinovaný sporák, kuchynská linka so zabudovaným drezom, drezová batéria, elektrický digestor;

WC na prízemí: WC misa keramická, umývadlo keramické s pákovou batériou;

kotolňa: plynový kotol so zásobníkom TUV

kúpeľňa: vaňa s pákovou batériou, umývadlo s pákovou batériou, WC misa keramická, napojenie na automatickú práčku;

radiátor plechový 8 ks, podlahy: plávajúca podlaha, dlažba.

Účastníci zmluvy podpísali pri odovzdaní bytu osobitný zápis o odovzdaní a prevzatí bytu.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi aj časť pozemku – parcely registra „C“ č. parc. 2537/39 – vo výmere 6609 m² vedenej na LV č. 1102 o rozlohe 15x6,40 m, nachádzajúcej sa za bytovým domom so s.č. 1377 na ulici Ferenca Pálffyho. Predmetnú časť pozemku využívajú jednotliví nájomníci za účelom prevádzkovania záhradky resp. dvora.

Čl. II.

Byt bol pridelený v zmysle VZN č. 4/2014 Obce Topoľníky o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve Obce Topoľníky.

Čl. III.

1. Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Topoľníkoch zo dňa 15.12.2022 č. 10/2022 Pl-2 B/15. Výška nájomného za mesiac činí 239,16 € (nájomné) + 26,57 € (fond opráv) celkom **265,73 EUR**.
2. Výška nájomného za užívanie časti pozemku uvedeného v čl. I tejto nájomnej zmluvy bola stanovená v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Topoľníky č. 10/2022 Pl-2 B/15 zo dňa 15.12.2022 vo výške 0,20 eurocentov/m²/aktuálny kalendárny mesiac, t.j. 19,20 €/mesiac
3. Nájomné za byt spolu s nájomným za užívanie časti pozemku spolu: **284,93 EUR**
4. Nájomné za byt spolu s nájomným za užívanie časti pozemku je splatné mesačne, vždy do 5.-ho dňa kalendárneho mesiaca formou poštovej poukážky, prevodným príkazom na účet obce uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, kartou alebo osobne do pokladne na obecnom úrade.

Čl. IV.

1. Nájomca dňa 20.12.2020 zaplatil dopredu 6 mesačné nájomné t.j. **996,36 €**, ktoré slúži ako finančná zábezpeka na účely zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania prenajatého bytu. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť kauciu do 30 dní od skončenia nájmu po odrátaní vzniknutých škôd. Ak po skončení nájmu podľa tejto zmluvy prenajímateľ uzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu, finančná zábezpeka sa nevráti nájomcovi, ale naďalej bude slúžiť na účely podľa prvej vety bodu 1. Čl. IV. tejto zmluvy.
2. Daň za odpad bude platená na základe VZN obce Topoľníky.

Čl. V.

1. Nájomca je povinný dodržiavať nočný klud od 22.00 hod. do 6.00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet zmluvy do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a osobám žijúcim v spoločnej domácnosti s nájomcom. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:-.
3. Nájomca nesmie uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúceho sa predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu alebo jeho časť neprenechá do podnájmu tretej osobe.
3. Poplatok za spotrebovanú elektrickú energiu , plyn a vodu za byt je povinný platiť nájomca priamo dodávateľovi.
4. Odvoz odpadových vôd po vzájomnej dohode so spoluúžívateľom zabezpečia nájomcovia na vlastné náklady.
5. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.

1. Nájom bytu zaniká:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - b) uplynutím dojednanej doby
 - c) meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve viac ako 3 mesiace
 - d) písomnou výpoveďou

2. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.

Čl. VII.

1. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení nesk. predpisov a VZN č. 4/2014 Obce Topoľníky o podmienkach prenajímania nájomných bytov vo vlastníctve obce. O možnosti uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu.
3. Drobnými opravami sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v zozname ako príloha tejto zmluvy.
4. Drobnými opravami sú však aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jeho opravu neprevýši sumu 6,64 Eura. Ak sa vykoná na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, ako napr. maľovanie, napúšťanie xyrolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu jeho náhradu.

Čl. VIII.

1. Zmluvné strany môžu zmeniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

3. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
4. Zmluva bola vystavená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrža prenajímateľ a dva nájomca.
5. Zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu s účinnosťou **od 01.11.2023**.
6. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
7. V zmysle zák. č. 18/2018/ Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto nájomnou zmluvou a dodatkami.

V Topoľníkoch dňa 31.10.2023


Prenajímateľ


Nájomca

