

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. Zemanek Marian nar. 17.07.1980
r.č.: 800717/6485
trvalý pobyt: Topoľníky, Trhová 538/11
(ďalej len ako nájomca)

Ďalší spolubývajúci:

Márková Bianka nar. 30.07.1993
r.č.: 935730/6706
trvalý pobyt: Topoľníky, Hlavná 193/47

Čl. I.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti **Nájomný bytový dom - 15 b.j.** nachádzajúceho sa v kat.území Dolné Topoľníky a vedeného na LV č. 2013 Okresným úradom Dunajská Streda – Katastrálny odbor, na adrese Topoľníky, ulica Hlavná, súpisné číslo: 1254, orientačné číslo: 252

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.: B/2, nachádzajúceho sa v predmetnom nájomnom byte na ul. Hlavná 1254/252 v Topoľníkoch. Nájomná zmluva sa uzatvára *na dobu určitú* **od 01.11.2023 do 31.10.2024.**

Predmetný 2 izbový byt má úžitkovú výmeru **46,30 m²**, pričom podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:

predsieň 3,2 m², kúpeľňa 4,4 m², obývacia izba 20,2 m², kuchyňa s jedálňou 7,3 m², izba 11,2 m²
terasa 6,6 m²

Spoločné priestory: závetrie 4,7 m², vstup 12,6 m², kočíkareň 11,4 m², chodba 4,3 m², úložný priestor 15 m², chodba 8,6 m², kotolňa 1,6 m², t.j. spolu 58,2 m².

Príslušenstvo:

na prízemí spoločná plynová kotolňa, spoločný plynový bojler.

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

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

radiátor plechový 5 ks, podlahy: plávajúca podlaha, dlažba.

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

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 vrátane fondu opráv bola stanovená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Topoľníkoch zo dňa 15.12.2022 č. 10/2022 Pl-2 B/15 vo výške **111,41 € na mesiac**, (100,27 € nájomné + 11,14 € fond opráv) v čom nie sú zahrnuté platby za služby s nájomom spojené (vodné, elektrická energia a plyn.)
2. Nájomné za byt je splatné mesačne, vždy do 5. každého mesiaca formou poštovej poukážky, prevodným príkazom na účet obce
IBAN: SK02 0200 0000 0009 2182 6122, kartou alebo kartou alebo osobne do pokladne na obecnom úrade.

Čl. IV.

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu:
 - a) elektrická energia za spoločne užívané priestory:
 - 1,00 € na osobu mesačne – t.j. **2,00 € / mesiac**
 - b) vodné:
 - 7,00 € na osobu mesačne – t.j. **14,00 € / mesiac**
 - c) za vykurovanie:
 - 1,10 € / m², t.j. 46,30 x 1,10 – **50,93 € / mesiac**
 - d) za výrobu teplej vody:
 - 1,00 € na osobu mesačne – t.j. **2,00 € / mesiac**
 - e) daň za odpad bude platená na základe VZN obce TopoľníkyVýška poplatku v bode a), b), c), d), e) sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.
2. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume.

3. Celková výška nájomného vrátane služieb činí: **180,34 €**.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovanými platbami a skutočným nákladom sa bude vyrovnávať raz po doručení spotreby elektrickej energie za II. polrok a spotreby zemného plynu za predchádzajúci rok.
5. Vyúčtovanie nákladov zasiela prenajímateľ nájomcom, ktorý najneskôr do 30. kalendárnych dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Uvedená lehota rovnako platí aj pre prenajímateľa v prípade preplatku.
6. Nájomca je povinný zaplatiť dopredu 6 mesačné nájomné t.j. **397,20 €**, 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 6. Čl. IV. tejto zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť najneskôr do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky záloh na služby poskytnuté v súvislosti s prenajímaným bytom, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte.
8. Nájomca sa zaväzuje neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce predmetného bytu, najmä nesmie dať byt do podnájmu inej osobe.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

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: Márková Bianka.
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.
4. Na spoločné výdaje budovy budú prispievať úmerne podľa počtu príslušníkov rodiny k všetkým obyvateľom budovy.
5. Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu za byt je povinný hradiť nájomca na základe nameranej spotreby.

6. Úhradu za spotrebovanú teplú vodu ako aj náklady na vykurovanie hradí nájomca na základe skutočne nameranej spotreby.

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 xylolitovej podlahy, drôtkovanie 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 dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden 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 spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby nájomného vzťahu upraveného touto nájomnou zmluvou a dodatkami.

V Topoľníkoch dňa 31.10.2023


.....
2 Prenajímateľ


.....
Nájomca

