

N Á J O M N Á Z M L U V A

číslo 3/2024

I.

Prenajímateľ:

Názov: **Obec PALÁRIKOVO**
Zastúpený: Mgr. Ľubica Karasová, starostka obce
Sídlo: Hlavná 82, 941 11 Palárikovo
IČO: 00309176
Bankové spojenie : VÚB, pobočka Nové Zámky
Číslo účtu: SK12 0200 0000 0001 7042 4172

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Eva Čelko Szalaiová**
Dátum nar.: 
Rodné číslo: 
Bytom:  941 11 Palárikovo

uzatvárajú nasledovnú zmluvu o nájme bytu:

miesto: P a l á r i k o v o ul. Hlavná 574/40 byt číslo 101 , na prízemí

II.

Domácnosť nájomcu tvoria tieto ďalšie osoby:

- Ján Čelko, nar.  - manžel

III.

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce k. ú. Palárikovo, na pozemku parc. č. 518/1, súpis. číslo 574, ktorý sa nachádza na Hlavnej ul. č. 40, postavený s podporou štátu, byt I. kategórie a pozostáva z nasledovných miestností :
1x spálňa, 1x obývacía izba s kuchyňou, 1 x chodba, 1x WC + kúpeľňa. Byt je vybavený:
Vchodové dvere, zárubne, laminátové podlahy, osvetlenie v soc. zariadení a chodbe, keramická dlažba v soc. zariadení, radiátory, vypínače, zásuvky, umývadlo + batéria, sprchový kút, wc misa, kuchynská linka, sporák, kuchynský dres.

IV.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

- odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plné a nerušené užívanie bytu,
- poskytovať služby umožňujúce riadne užívanie bytu,
- zabezpečiť dodávku studenej vody, teplej vody, dodávku zemného plynu a tepla, vykurovanie spoločných priestorov, odvedenie odpadovej vody a odvoz komunálneho odpadu.

V.

Nájomca sa zaväzuje:

- užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, riadne platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenie poskytovaných služieb s užívaním bytu,
- podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- dodržiavať domový poriadok,
- na svoje náklady zabezpečovať bežné opravy a údržbu bytu,
- podieľať sa na nákladoch opráv a údržby spoločných priestorov a zariadení bytového domu,
- podieľať sa na vytváraní obytného prostredia a udržiavaní bezprostredného okolia bytového domu, vrátane odpratávania snehu z chodníkov,
- nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, v prípade súhlasu prenajímateľa k takýmto úpravám resp. zmenám si tieto úpravy a zmeny vykonávať na vlastné náklady,
- neposkytnúť byt, ani jeho časť do ďalšieho nájmu, resp. podnájmu inej osobe, resp. iným osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

Za škodu spôsobenú pri užívaní spoločných priestorov zodpovedajú nájomníci domu v rovnakom pomere medzi sebou navzájom s výnimkou prípadov, v ktorých sa preukáže jej zavinenie treťou osobou.

Nájomca sa ďalej zaväzuje oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ v tejto zmluve a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, s vedomím zodpovednosti za škodu pri nesplnení oznámenia.

Nájomca ďalej súhlasí s tým, aby prenajímateľ uskutočňoval zmeny predpisu záloh úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ak v bežnom vyúčtovacom období zistí, že doterajšia výška záloh nebude postačovať na obstarávanie služieb spojených s užívaním bytu.

Ďalej sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi vzniknuté a vyúčtované náklady, ktoré mu vzniknú v prípade realizácie opráv v byte, o ktoré nájomca požiadal, a pre ktorých vykonanie prenajímateľ nezabezpečil potrebnú súčinnosť.

Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku príslušenstva bytu ako sú plynové a elektrické spotrebiče, ističe a meranie, vykurovacie telesá a rozvody k nim, vodovodné rozvody a pod., za ktorým účelom sa zaväzuje pracovníkom prenajímateľa zabezpečiť prístup do bytu. V prípade, že tento záväzok poruší, je si vedomý zodpovednosti za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti alebo záväzku vzniknú.

VI.

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

Prenajímateľ má právo na úhradu nákladov tých opráv a údržby bytu, o ktorých vykonanie sa nájomca nepostaral včas.

VII.

Nájomca sa zaväzuje pri podpise nájomnej zmluvy zaplatiť zálohovú platbu vo výške 3-násobku základného mesačného nájomného (115,00 x 3), t.j. vo výške **345,00 EUR**, ktorú je prenajímateľ oprávnený si ponechať a v prípade zániku práva nájmu bytu bude túto čiastka vrátená nájomcovi po odpočítaní dlhu na nájomnom a úhradách spojených s užívaním bytu.

Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi za užívanie bytu platiť nájomné spolu s úhradou za plnenie poskytované s užívaním bytu. Nájomné, vrátane záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne, najneskôr v 15. deň bežného mesiaca.

V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,90 € za každý i začatý mesiac omeškania.

VIII.

Výška úhrady za nájom a zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu je mesačne: **115,00 EUR, slovom jednostonpätnásť eur.**

Výšku preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu - prenajímateľ určí podľa platných predpisov vo výpočtovom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za spotrebovanú vodu objektívneho merania nad rámec údajov vykazovaných odpočtom bytového merania a to v rozsahu podielu nákladov pripadajúcich na základe ročného vyúčtovania na ním užívaný byt.

Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na nájom a za úhradu služieb za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcom z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh aj v prípade, že dlžná istina bola už nájomcom v prospech prenajímateľa uhradená. V prípade preplatku na úhradách za uvedené služby zisteného pri vyúčtovaní za užívanie bytu v súlade s výsledkami objektívneho merania prenajímateľ nájomcom tento preplatok v celom rozsahu vráti do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

IX.

Forma úhrady predpísaných mesačných platieb za užívanie bytu:

- prevodom z účtu platcu – nájomcu na účet prenajímateľa,
- v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

X.

Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného a záloh na plnenia poskytované s užívaním bytu a zároveň súhlasia s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od 1. dňa nasledujúceho mesiaca.

Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrady nájomného a služieb s ním spojených na základe zmien právnych predpisov.

XI.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne, alebo na dlhšiu dobu zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca vtedy, ak sa neposkytovali služby spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu.

Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu aj v prípadoch, ak ich prenajímateľ neposkytuje riadne a včas.

XII.

Výpočet nájomného, zaradenie bytu do kategórie, príslušné sadzby výšky nájomného a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu, sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, zvýšenia nájomného resp. zníženie nájomného podľa kvality bytu a veľkosti podlahovej plochy obytných miestností upravujú osobitné právne predpisy.

XIII.

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú a to od 01.06.2024 do 31.05.2027** v súlade s ustanovením čl. 4 všeobecne záväzného nariadenia obce Palárikovo č. 4/2016 o podmienkach nájmu obecných bytov vybudovaných zo zdrojov Štátneho fondu rozvoja bývania a dotácie z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR po 1. februári 2001, s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä byt riadne užíva a platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok) môže byť nájomná zmluva opakovane uzatvorená.

XIV.

Táto nájomná zmluva môže zaniknúť písomnou dohodou jej účastníkov, podľa ustanovení občianskeho zákonníka.

XV.

Výpoveďou môže ukončiť nájom ktorýkoľvek z účastníkov s trojmesačnou výpovednou lehotou tak, aby lehota uplynula v posledný deň kalendárneho mesiaca. Táto lehota začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi. Ak výpovedná lehota nie je vo výpovedi uvedená, skončí sa nájom bytu posledným dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla k druhému účastníkovi. Výpoveď musí mať písomnú podobu.

Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, okrem prípadov v zákone uvedených aj z dôvodu :

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho spoločnej domácnosti / alebo ten, kto so súhlasom nájomcu sa nachádza v byte/ hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome,
- ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že neplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako

3 (tri) mesiace alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

XVI.

Pri zániku nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

V dôsledku zániku nájomného vzťahu k predmetnému bytu sa nájomca zaväzuje v deň končenia nájmu odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom pre ďalšie užívanie, resp. v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, ktorý zodpovedá stavu, v akom bol byt prevzatý na základe protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu.

XVII.

Nájomca nemôže požiadať o prevod vlastníctva bytu po dobu najmenej 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

XVIII.

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a Výpočtový list pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

XIX.

Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom podpísania oboma účastníkmi zmluvy a účinnosť nadobúda dňom jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.

Zmluva bola uzatvorená v Palárikove, dňa .

Prenajímateľ:

Nájomca :

Mgr. Ľubica K a r a s o v á
starostka obce

Eva Č e l k o S z a l a i o v á

Príloha č. 1: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Príloha č. 2: Výpočtový list bytu