

# N Á J O M N Á    Z M L U V A

## číslo 2/2024

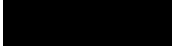
### I.

**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: **Jaroslav Bíma**  
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. Hviezdoslavova č. 24 byt číslo 3 , na prízemí**

### II.

Domácnosť nájomcu tvorí výhradne nájomca.

### III.

Predmetom tejto zmluvy je byt v bytovom dome vo vlastníctve obce k. ú. Palárikovo, na pozemku parc. č. 1817/43, súpis. číslo 1358, ktorý sa nachádza na Hviezdoslavovej ul. č. 24, postavený s podporou štátu, byt I. kategórie a pozostáva z nasledovných miestností : predsieň s kuchynskou linkou, izba, kúpeľňa - WC.

### 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, t.j. vo výške **158,94 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, najneskoršie 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 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.

### VIII.

Výška úhrady za nájom predmetného bytu je mesačne **52,98 Eur, slovom päťdesiatdva eur a 98 centov.**

Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť zálohy na plnenia poskytované s užívaním predmetného bytu. Výšku preddavkov na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu prenajímateľ určí podľa platných predpisov v evidenčnom liste pre výpočet mesačnej úhrady za byt.

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi aj náklady za spotrebovanú vodu zistenú na základe 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 nájomcovi 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 nájomcovi 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 súhlasí 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 aj 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 30.04.2024 do 30.04.2027**, v súlade s ustanovením čl. 4 všeobecne záväzného nariadenia obce Palárikovo č. 4/2016 o podmienkach nájmu obecných bytov a p spôsobe výpočtu nájomného v obecných nájomných bytoch a finančnej zábezpeky na užívanie bytu s tým, že ak nájomca byt riadne užíva (najmä byt riadne užíva a platí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, dodržiava domový poriadok) sa môže nájomná zmluva predĺžiť o takú dobu, na ktorú bola 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 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 dohodnutého na určitý čas 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 odovzdania a prevzatia bytu.

Zmluva bola uzatvorená v Palárikove, dňa 29.4.2024.

Prenajímateľ:

Nájomca :

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

Jaroslav B í m a

Príloha č. 1: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

Príloha č. 2: Výpočtový list bytu