N á j o m n á z m l u v a č. 759A/2021

Prenajímateľ: **Obec Bátorove Kosihy**
Zastúpená: Mgr. Roland Labancz – starosta obce
IČO: 00306711
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN číslo účtu: SK80 5600 0000 0038 0451 8001
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Ákos Halász**, nar. [redacted] a
Meno a priezvisko: **Silvia Halász rod. Bónová**, nar. [redacted]
Trvale bytom: [redacted]
Tel.: [redacted]
(ďalej len ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“) v súlade s ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, za nasledovných podmienok:

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Bátorove Kosihy, k.ú. Bátorove Kosihy, vedenej na Správe katastra v Komárne na LV č. 2040 ako Dvojdom, číslo súpisné 759, byt A, postavená na pozemku parcela č. 573/7 a pozemku parcelné č. 573/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria (dvor) o výmere 308 m^2 a parcelné č. 573/7, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 113 m^2

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt A (ďalej len „predmet nájmu“), ktorý sa nachádza v dvojdome špecifikovanom v bode 1 tohto článku. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým na prízemí je zádverie, WC, komora, kuchyňa, chodba, schodisko, kotolňa, závetrie, terasa, a na poschodí kúpeľňa, 2 povalové priestory a 2 balkóny. Súčasťou bytu je aj garáž na prízemí domu.

3. Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania, teda zabezpečenie bytových potrieb nájomcu, v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.

Článok II.
Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom **1.1.2021** a končí dňom **31.12.2021.**

2. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením bytu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie

Článok III.
Výška nájomného a cena za služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
Výška nájomného je **195,00 EUR** (slovom stodeväťdesiatpäť EUR) mesačne a bola stanovená v súlade s **uznesením OZ č. 107/2020 zo dňa 15.12.2020.**

2. Náklady za služby spojené s užívaním bytu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.

3. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v rozpise Evidenčného listu pre výpočet úhrad, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním bytu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

5. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu je splatný mesačne a to vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa preddavok uhrádza.

6. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatkov resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

Článok IV.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť na bankový účet alebo do pokladne prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške **780,00 EUR** (slovom sedemstoosemdesiat EUR)

2. Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.

3. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatku z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle čl.VI. tejto zmluvy.

4. Po ukončení nájmu v zmysle tejto zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.

5. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.

6. V prípade, ak má nájomca na bankovom účte prenajímateľa zloženú finančnú zábezpeku na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu uzavretej s prenajímateľom na rovnaký alebo iný byt, nájomca súhlasí, aby táto zábezpeka bola prevedená a započítaná na byt uvedený v čl. I. ods. 2 tejto Zmluvy a prípadný rozdiel po vyčíslení doplatí alebo mu bude vrátený.

Článok V.
Platobné podmienky

1. Nájomca prehlasuje, že uložil do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK32 0200 0000 0014 4499 9059** vedený vo VÚB, a.s. finančnú zábezpeku vo výške **780,00 Eur**, o čom predkladá pri podpise tejto zmluvy aj hodnoverný doklad o jej úhrade.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK80 5600 0000 0038 0451 8001** v Prima banka Slovensko, a.s. alebo do pokladne prenajímateľa mesačné nájomné splatné vopred a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním bytu splatný vopred spolu v celkovej výške **432,00 Eur** a to najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku nájmu.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu na bankový účet prenajímateľa IBAN: **SK80 5600 0000 0038 0451 8001** alebo do pokladne prenajímateľa a to mesačne vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa suma nájomného a suma preddavku za služby uhrádza.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania a to vo výške stanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v čase vzniku omeškania.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný podpísať zmluvu a odovzdať nájomcovi byt po prijatí finančnej zábezpeky, v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním. Prílohou tejto Zmluvy bude **Protokol o odovzdaní bytu** zo dňa fyzického prevzatia nájomcom v termíne začiatku nájmu podľa článku II. tejto Zmluvy, s opísaním stavu bytu pri jeho odovzdaní prenajímateľom a jeho prevzatí nájomcom.

2. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku V. tejto zmluvy.
   Nájomca berie na vedomie, že nezaplatenie nájomného alebo úhrady za poskytované služby v súvislosti s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy prenajímateľom v zmysle Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

4. Nájomca v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.

8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza v plnej výške nájomca v súlade s §687 Občianskeho zákonníka a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. 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.

9. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Zároveň sa nájomca zaväzuje spolupracovať s povereným pracovníkom prenajímateľa pri nahlasovaní opráv, spolupôsobiť pri ich odstraňovaní a umožniť ich vykonanie. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody ktoré nesplnením tejto povinnosti vzniknú.

10. 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.

11. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi za účelom vykonania kontroly stavu bytu a dodržania plnenia zmluvných podmienok, ako aj za účelom vykonania príp. opravy a údržby bytu a údržby spoločných častí a zariadení domu, ktoré sú prístupné z bytu, ktoré užíva.

12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

13. Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok okolo domu.

14. K termínu skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje byt vypratať a v primeranom stave odovzdať prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

15. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť na tretiu osobu akékoľvek právo (pohľadávku) voči nájomcovi, vyplývajúce z tejto zmluvy.

16. Posledná veta odseku 1 tohto článku neplatí, ak ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy s pôvodným nájomcom na ten istý byt bez časového prerušenia nájmu. V takomto prípade

naďalej platí pôvodný **Protokol o odovzdaní bytu** zo dňa skutočného prevzatia bytu nájomcom, ktorý je prílohou tejto Zmluvy

Článok VII.
Zánik nájmu

1. Nájom bytu zanikne:
   a) uplynutím dojednanej doby nájmu
   b) písomnou dohodou zmluvných strán
   c) písomnou výpoveďou

2. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, môže byť s nájomcom opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržuje ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z nasl. dôvodov:
   a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac,

   b) nájomca, alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výzve hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,

   c) nájomca využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

   d) nájomca neužíva byt dlhšiu dobu ako 3 mesiace bez vážnych dôvod,

   e) nájomca bez súhlasu vlastníka v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátajú návštevy kratšie ako 15 dní).

4. 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 výpoveď doručená nájomcovi. Nájom bytu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

5. Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce. Na postup súvisiaci so zánikom nájmu bytu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom **01.01.2021**. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného

a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

2. Táto Zmluva bola vyhotovená a uzavretá zo strany prenajímateľa na základe **uznesenia OZ č. 107/2020 zo dňa 15.12.2020.**

3. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bátorových Kosihách, dňa 18.12.2020

.....
Mgr. Roland Labancz
starosta obce

.....
Ákos Halász

.....
Silvia Halász