Nájomná zmluva

uzavretá podľa ust. § 717 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník

medzi

Prenajímateľom : ***OBEC Topoľníky***
so sídlom 930 11 Topoľníky, Hlavná 126
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 v texte zmluvy ako „prenajímateľ")

a

Nájomcom : ***1/ Rásó Lavu Kristína***
dátum narodenia: , rodné číslo:
adresa trvalého pobytu: 930 11 Topoľníky, Krivá 915/31
(ďalej v texte zmluvy ako „nájomca 1/")

2/ Roland Rásó
dátum narodenia: , rodné číslo:
adresa trvalého pobytu: 930 11 Topoľníky, Krivá 915/31
(ďalej v texte zmluvy ako „nájomca 2/")

(ďalej v texte zmluvy ako nájomca 1/ a nájomca 2 aj ako „nájomca")

Článok I.

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Dunajská Streda, Katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 1102, pre katastrálne územie Dolné Topoľníky, obce Topoľníky, ako stavba so súpisným číslom 915, postavená na pozemku parcelné číslo: 351/59, popis stavby: ubytovňa (ďalej aj ako „*nehnuteľný majetok obce*").

2. Obecné zastupiteľstvo obce Topoľníky uznesením č. 11/2023 Pl-13 B/7 schválilo prebytočnosť nehnuteľného majetku obce špecifikovaného v bode 1. Článku I., tejto zmluvy. Obecné zastupiteľstvo obce Topoľníky, vzhľadom na prebiehajúce procesy v súlade s ust. § 9a a nasl. ustanovení zákona č. 138/1991 Zb., o majetku obcí, vyslovilo súhlas so zámerom zabezpečiť v obytných miestnostiach nehnuteľného majetku obce možnosť nájomného bývania len do 31.08.2025.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 1/ a nájomcovi 2/ do dočasného užívania obytnú miestnosť ***č. 15***, v podkroví, nachádzajúcej sa v nehnuteľnom majetku obce špecifikovanom v bode 1. tohto článku, na adrese Topoľníky, ul. Krivá 915/31 (ďalej ako „*predmet nájmu*"), a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť nájomné za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

4. Nájomná zmluva sa uzatvára ***na dobu určitú od 01.04.2025 do 31.08.2025.***

5. Predmet nájmu má úžitkovú výmeru **23,78 m^2,** a nasledovné príslušenstvo: elektrický bojler, plynový sporák, kuchynská linka so zabudovaným drezom, drezová batéria, PVC podlaha, vaňa

s batériou, umývadlo s batériou, WC misa keramická, napojenie na práčku. Zmluvné strany podpísali pri odovzdaní predmetu nájmu protokol o odovzdaní predmetu nájmu.

6. S predmetom nájmu je spojené i právo užívania spoločných častí a spoločných zariadení nehnuteľného majetku obce.

Článok II.

1. Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Topoľníky č. 10/2022 Pl-2 B/15 vo výške **60,58 € na mesiac**, v čom nie sú zahrnuté ďalšie platby za služby s nájmom spojené (vodné, elektrická energia za spoločne užívané priestory a plyn.)

2. Nájomné je splatné **mesačne, vždy do 20. každého mesiaca** formou poštovej poukážky, alebo prevodným príkazom na účet obce číslo: 921826122/0200, IBAN: SK02 0200 0000 0009 2182 6122, BIC: SUBASKBX, kartou alebo osobne do pokladne na obecnom úrade.

Článok III.

1. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu:

a) elektrická energia za spoločne užívané priestory, resp. pivnicu:
   - 1,00 € na osobu mesačne – t.j. 3 x 1,00 **3,00 €** / mesiac

b) vodné:
   - 9,00 € na osobu mesačne – t.j. 3 x 9,00 **27,00 €** / mesiac

c) daň za odpad bude platená na základe VZN obce Topoľníky.

Výška poplatku v bode a), b) sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť zálohovú platbu špecifikovanú v bode 1. tohto článku spolu s nájomným v jednej sume.

3. Celková výška nájomného vrátane zálohových platieb predstavuje: **90,58 €**.

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 za predchádzajúci rok.

5. Vyúčtovanie nákladov doručí prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30. kalendárnych dní uhradí vyúčtovaný rozdiel. Uvedená lehota rovnako platí aj pre prenajímateľa v prípade preplatku.

6. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť najneskôr do 30 dní skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky zálohových platieb na služby poskytnuté v súvislosti s predmetom nájmu, najmä zmenu počtu osôb žijúcich v predmetnom byte.

7. Nájomca sa zaväzuje neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetu nájmu, najmä nesmie dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.

8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca na vlastné náklady.

9. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi, a to vo vzťahu k predmetu nájmu ako aj spoločným častiam nehnuteľného majetku obce a spoločným zariadeniam nehnuteľného majetku obce. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením takýchto povinností v oblasti ochrany pred požiarmi vznikla.

Článok IV.

1. Nájomca je povinný dodržiavať nočný kľud od 22:00 hod. do 6:00 hod. nasledujúceho dňa a aj v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že na spoločné výdaje budovy budú prispievať pomerne podľa počtu príslušníkov rodiny k všetkým obyvateľom budovy.

3. Táto nájomná zmluva umožňuje bývanie nájomcovi a jeho deťom. Bývanie iných osôb táto zmluva neumožňuje. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a pri výkone svojich práv dbať,
aby sa v nehnuteľnom majetku obce vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným tam nachádzajúcim sa osobám výkon ich práv.

4. Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu za predmet nájmu je povinný hradiť nájomca na základe nameranej spotreby.

5. Úhradu za spotrebovanú studenú a teplú vodu ako aj náklady na vykurovanie hradí nájomca na základe skutočne nameranej spotreby, ktorá bude odčítaná a vyúčtovaná v termíne podľa bodu 4. Článku III..

Článok V.

1. Nájom predmetu nájmu zanikne:
a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, s tým, že ust. § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, pre zánik nájmu obytnej miestnosti neplatí;
b) písomnou dohodou zmluvných strán, ktorej súčasťou bude aj vyporiadanie vzájomných záväzkov z tejto zmluvy;
c) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu;
d) jednostranným odstúpením niektorej zmluvnej strany od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve.

2. Dohodou môžu zmluvné strany ukončiť túto Zmluvu k akémukoľvek dátumu. Dohoda musí mať písomnú formu inak je neplatná. V dohode zmluvné strany uvedú spôsob vysporiadania vzájomných záväzkov a pohľadávok.

3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť v prípade, ak :

a) predmet nájmu bude bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa užívať iný subjekt ako nájomca, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. podnájomnej) alebo bez zmluvy,

b) nájomca vykoná v predmete nájmu stavebné úpravy a/alebo iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený od tejto zmluvy jednostranne písomne odstúpiť v prípade, ak :

a) mu bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

6. V prípade skončenia zmluvného vzťahu odstúpením niektorej zmluvnej strany od zmluvy, k zrušeniu zmluvy dochádza ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

7. Nájomca je po skončení nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu vyprataný, v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu podľa tejto zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol, v ktorom skonštatujú odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu, splnenie povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy a opíšu stav predmetu nájmu. Pre odstránenie právnych pochybností prenajímateľ nie je povinný podpísať predmetný písomný protokol, ak predmet nájmu nebude vyprataný, resp. odovzdávaný nájomcom v náležitom stave podľa tejto zmluvy alebo ak nájomca nesplní v súvislosti so skončením nájmu inú povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy. V takom prípade bude nájomca v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi a prenajímateľ je oprávnený uplatňovať voči nájomcovi nároky na náhradu škody, resp. na iné sankcie z toho vyplývajúce. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčasť nájomcu sa v protokole poznačí.

8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného a to za každý čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu, t.j. nájomca nemá právo na náhradný byt, na náhradné ubytovanie, na prístrešie a ani na preplatenie nákladov spojených so sťahovaním.

Článok VI.

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia podľa ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny a/alebo dodatky zmluvy je možné vykonať len na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k zmluve, podpísaných zmluvnými stranami alebo ich oprávnenými zástupcami.

3. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa právne vzťahy vzniknuté z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov tvoriacich právny poriadok Slovenskej republiky s voľbou režimu prednostného použitia zákona č. 40/1964Zb., Občiansky zákonník.

4. Ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane celkom alebo sčasti neplatné alebo nevymáhateľné, nie je tým dotknutá platnosť ani vymáhateľnosť ostatných ustanovení resp. ostatných častí daného ustanovenia. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu od doručenia písomnej výzvy ktorejkoľvek z nich druhej Zmluvnej strane nahradiť dohodou neplatné/nevymáhateľné ustanovenie alebo jeho neplatnú/nevymáhateľnú časť zmluvnou úpravou, ktorá sa pri zachovaní súladu s kogentnými ustanoveniami rozhodného právneho poriadku čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.

5. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo preukázateľné oznámené druhej zmluvnej strane po uzatvorení tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:

- ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou; oznámenie sa považuje za doručené

prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,

- ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.

6. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch v slovenskom jazyku; pričom zmluvné strany obdržia po 1 (jednom) rovnopise.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza a ani sa neprieči dobrým mravom, uzatvárajú ju slobodne, vážne, neuzatvárajú ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

8. Príloha - Situačný výkres s označením obytnej miestnosti

V Topoľníkoch dňa 31.03.2025

Prenajímateľ:

.....
Bc. László Bacsó
starosta obce

Nájomca 1/:

.....
Rásó Lavu Kristína

Nájomca 2/:

.....
Rásó Roland