

Nájomná zmluva

ktorú v zmysle § 663 a nasl. a § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou z jednej strany

1. Obec Jesenské

v zastúpení: starostom obce - Mgr. Gabrielom Mihályim, PhD.

sídlo: Sobotská 10, 980 02 Jesenské

IČO: 00318833

IBAN: SK42 0900 0000 0000 6894 3646

ďalej len **prenájomateľ**,

a na druhej strane

2. Meno a priezvisko: Annamária Vincze

Narodený: _____

Trvale bytom: Školská č.255, 980 02 Jesenské

ďalej len **nájomca**,

za nasledovných podmienok :

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu nachádzajúcim sa na prvom poschodí požiarnej zbrojnice na Ulici poľnej, na parcele „C“ č. 599/14, pod súpisným číslom 343, vedený na Okresnom úrade v Rimavskej Sobotke, katastrálnom odbore pre katastrálne územie Jesenské na liste vlastníctva č. 1 v podiele 1/1, o celkovej rozlohe 94,44 m², (ďalej len „byt“).
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt na Ulici poľnej č. 343, v budove požiarnej zbrojnice, pozostávajúci z kuchyne, troch izieb, kúpeľne, WC a príslušenstva, všetko o rozlohe 94,44 m².
- 1.3. Predmetný byt je v dobrom, užívania schopnom stave.
- 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň vzniku nájmu spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s opisom stavu predmetu nájmu, tiež s opisom stavu na meračoch dodávaných služieb (t.j. pitnej vody, plynu, elektriny a pod.) aj s uvedením počtov odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu a od spoločných priestorov.

II. Doba nájmu

- 2.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **11.03.2024 do 10.03.2029**
- 2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. 10.03.2029,
 - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - písomnou výpoveďou podľa úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.
- 2.3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

III. Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

- 3.1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov a platného všeobecne záväzného nariadenia obce Jesenské.
- 3.2. Mesačná úhrada nájomného za bytu činí 63,10 €.
- 3.3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenajímateľa alebo do pokladne obecného úradu.
- 3.4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť výšku nájomného v prípade, že v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie. Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.
- 3.6. Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.
- 3.7. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť všetky náklady za služby paušálne (voda), ktoré sú spojené s predmetom nájmu a ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

4.1 Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory bytu a zariadenia bytu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v byte bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov.
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytu (výmena, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok, je povinný ku dňu zániku nájmu bytovej jednotky túto odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- j) sa zaväzuje upratovať priestory bytu a okolie, pričom v prípade nedodržania tejto povinnosti ani na výzvu prenajímateľa, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy,
- k) Zabezpečí, že v byte budú spoločne bývať len nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a ktoré sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy.

4.2. Prenajímateľ

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v bytu bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

V. Skončenie nájmu

- 5.1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
- 5.2. Nájomca môže prenajímateľovi písomne vypovedať nájom v zmysle predpisov platných v Slovenskej republike. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Za doručenie sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, ak keď sa adresát o výpovedi nedozvie.
- 5.3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní nehnuteľnosti spisujú zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.
- 5.4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevypraje) 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.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 6.2. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.3. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v dvoch vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Jesenské.
- 6.5. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 3 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
- 6.6. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 6.7. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 6.8. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6.9. Neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy sú jej prílohy:

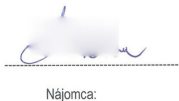
Príloha č. 1 – Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Príloha č. 2 – Rozpis platieb a menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

V Jesenskom, dňa 08.03.2024



Prenajímateľ:



Nájomca:

Príloha č.1

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytovej jednotky:

Meno a priezvisko užívateľa: Annamária Vincze

Výmera bytovej jednotky:

Obytné priestory: $57,94 \text{ m}^2 \times 0,90 \text{ €/mesiac} = 52,15 \text{ €}$

Vedľajšie miestnosti $36,50 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ €/mesiac} = 10,95 \text{ €}$

Mesačná úhrada za užívanie bytu celkom: **63,10 €**

V Jesenskom, dňa 08.03.2024



Prenajímateľ:



Nájomca:

Rozpis platieb na rok 2024

Mesiac, rok	Dátum dodania	Dátum splatnosti	Nájom v €	Služby v €	Spolu v €
Marec	11.3.2024	31.3.2024	42,63	10,00	52,63
Apríl	1.4.2024	15.4.2024	63,10	10,00	73,10
Máj	1.5.2024	15.5.2024	63,10	10,00	73,10
Jún	1.6.2024	15.6.2024	63,10	10,00	73,10
Júl	1.7.2024	15.7.2024	63,10	10,00	73,10
August	1.8.2024	15.8.2024	63,10	10,00	73,10
September	1.9.2024	15.09.2024	63,10	10,00	73,10
Október	1.10.2024.	15.10.2024.	63,10	10,00	73,10
November	1.11.2024	15.11.2024	63,10	10,00	73,10
December	1.12.2024	15.12.2024	63,10	10,00	73,10

Menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

Por.č.	Meno a priezvisko	Rodné číslo	Trvalé bydlisko
1.	Ammanária Vincze		Školská č. 255, 980 02 Jesenské
2	Zsombor Vincze		Školská č. 255, 980 02 Jesenské
3	Zalán Vincze		Školská č. 255, 980 02 Jesenské

V Jesenskom, dňa 08.03.2024



Prenajímateľ:



Nájomca: