

N á j o m n á z m l u v a

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 **p r e n a j í m a t e ľ**,

a z druhej strany

2. Meno a priezvisko: **Eva Váradiová**

Nar.:

Rod. číslo:

trvalý pobyt: Družstevná 112/37, 980 02 Jesenské

číslo preukazu totožnosti:

ďalej len **n á j o m c a**,

za nasledovných podmienok :

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytovej jednotky v rodinnom dome nachádzajúcom sa na ul. Družstevnej 112/37, parcele „C“ č. 49/1 pod súpisným číslom 112, vedený na Okresnom úrade v Rimavskej Sobote, katastrálnom odbore pre katastrálne územie Jesenské na liste vlastníctva č. 1 v podiele 1/1, o celkovej rozlohe 36,80 m², (ďalej len „bytová jednotka“). Nákras bytovej jednotky č. 3 tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania bytovú jednotku na ulici Družstevnej č. 112 pozostávajúcu z jednej izby, jednej kuchyne, kúpeľne, predsieňa a závetria, všetko o rozlohe 36,80 m².
- 1.3. Predmetná bytová jednotka je v dobrom, užívania schopnom stave.

II. Doba nájmu

- 2.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2026.
- 2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. 31.12. 2026,
 - 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 rodinného domu a jeho vybavenia. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi 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
- 3.2. Mesačná úhrada nájomného za bytovú jednotku činí 11,72 €.
- 3.3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 30. 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 (stočné), ktoré sú spojené s predmetom nájmu.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

4.1 Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v bytovej jednotke, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v rodinnom dome si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytovej jednotky a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory bytovej jednotky a zariadenia bytovej jednotky predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovej jednotke bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v bytovej jednotke 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 bytovej jednotke 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 bytovej jednotke, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytovej jednotky, 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 bytovou jednotkou (výmena, prenechanie časti bytovej jednotky, podnájom bytovej jednotky, prijatie ďalších osôb do bytovej jednotky) 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 bytovej jednotky za účelom prekontrolovania technického stavu bytovej jednotky a dodržiavania zmluvných podmienok, je povinný ku dňu zániku nájmu bytovej

jednotky túto odovzdať prenajímateľovi vypratanej a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihladením na obvyklú amortizáciu,

- j) sa zaväzuje upratovať priestory bytovej jednotky a okolie, pričom v prípade nedodržania tejto povinnosti ani na výzvu prenajímateľa, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy,
- k) Zabezpečiť, že v bytovej jednotke 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 bytovej jednotky,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v bytovej jednotke 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, aj 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 spíšu 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 (nevypreje) 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 podpisom 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 – Náskres bytovej jednotky č. 3

Príloha č. 2 – Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie rodinného domu

Príloha č. 3 – Rozpis platieb a menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha č.2

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytovej jednotky:

Meno užívateľa: Eva Váradiová

Výmera bytovej jednotky:

Obytné priestory: $14,55 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/mesiac} = 7,27 \text{ €}$

Vedľajšie miestnosti $22,25 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ €/mesiac} = 4,45 \text{ €}$

Mesačná úhrada za užívanie rodinného domu celkom: 11,72 €

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha č. 3

Rozpis platieb na rok 2026

Mesiac/2026	Dátum dodania	Dátum splatnosti	Nájom v €
Január	01.01.2026	31.12.2025	11,72
Február	01.02.2026	30.01.2026	11,72
Marec	01.03.2026	28.02.2026	11,72
Apríl	01.04.2026	30.03.2026	11,72
Máj	01.05.2026	30.04.2026	11,72
Jún	01.06.2026	30.05.2026	11,72
Júl	01.07.2026	30.06.2026	11,72
August	01.08.2026	30.07.2026	11,72
September	01.09.2026	30.08.2026	11,72
Október	01.10.2026	30.09.2026	11,72
November	01.11.2026	30.10.2026	11,72
December	01.12.2026	30.11.2026	11,72
spolu			140,64

Príloha č. 3 - Menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

Por.č.	Meno a priezvisko	Rodné číslo	Trvalé bydlisko
1.	Eva Váradiová		Jesenské, Družstevná 112/37
2.	Eugen Lakatoš		Jesenské, Družstevná 112/37

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....