

Nájomná zmluva

číslo : 04/2023/OEaMM

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v nadväznosti na článok 17 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom mesta
účinných od 1. januára 2017 (ďalej len „Zásady“)

Čl. I.

Zmluvné strany

1/ P r e n a j í m a t e ľ :

sídlo:

štatutárny orgán :

DIČ:

IČO:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IBAN:

Telefon :

E-mail :

Mesto Filákov – Mestský úrad

986 01 Filákov, Radničná 25

Mgr. Attila Agócs, PhD. – primátor mesta

2021115052

316 075

neplatca DPH

VÚB a.s., pobočka Filákov

2915596059/0200

SK33 0200 0000 0029 1559 6059

0915264290 / Ing. Varga

zoltan.varga@filakovo.sk (ďalej ako „prenajímateľ“)

2/ N á j o m c a :

dátum narodenia :

rodné číslo:

bydlisko:

OLÁH Roman rod. Oláh – občan SR



986 01 Filákov, Továrenská 318/2

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa v spoluvlastníckom podiele 37/40, ktoré sú vedené na LV č. 2208 k.ú. Filákov ako pozemok reg. „C“ parc.č. 2756 – zastavané plochy a nádvorja o výmere 253 m², parc.č. 2757 – záhrady o výmere 179 m² a stavba – rodinný dom súp.č. 318 na parc.č. 2756. V skutočnosti ide o domovú nehnuteľnosť vo Filákov na ul. Továrenskej č. 2. Rodinný dom je opotrebovaný, t.j. podľa jeho technického stavu nebol systematicky udržiavaný a v súčasnosti dom nemá hygienické priestory. Dom má tri miestnosti z ktorých jedna miestnosť je neobývaná.
2. Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosti uvedené a špecifikované v bode 1. tohto článku vo veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu nájomcovi nepretržite už od 23. marca 2009, avšak vzhľadom na zmenu niektorých právnych predpisov bola dohodnutá zmluvnými stranami uzatvorenie novej nájomnej zmluvy.
3. Nájomca bude prenajaté priestory využívať výlučne na bytové účely a na vlastnú zodpovednosť vzhľadom na nevyhovujúci technický stav domu. Nájomca nemôže zmeniť účel užívania dohodnutý touto zmluvou bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. III

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** v trvaní 3 rokov od 01.01.2023 do 31.12.2025 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v nadväznosti na Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/R/2008 mesačne 19,20 EUR za obytnú plochu (25,60 m² x 0,750183 EUR) a podľa článku 21 bodu 2 písm. b) Zásad mesačne 0,80 EUR za príľahľú plochu a záhradu, t.j. celkom **20,00 EUR** (slovom dvadsať eur) mesačne. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. Nájomné je splatné mesačne na základe tejto zmluvy najneskôr do 25. dňa aktuálneho mesiaca. Nájomné za 01/2023 je splatné do 7 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.
3. V závislosti od miery inflácie upraví prenajímateľ ročnú výšku nájmu o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roka v prípade, že miera inflácie je vyššia ako 5 %, pričom sa miera inflácie zohľadní vypracovaním dodatku k platnej zmluve.
4. V prípade omeškania platieb nájomného Čl. IV tejto zmluvy môže prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

Čl. V.

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto zmluvou.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmetný majetok mesta do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na predmet zmluvy alebo tento majetok inak zaťažiť.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nebude robiť žiadne zásahy väčšieho rozsahu v predmete zmluvy.
5. Nájomca počas doby prenájmu v plnej miere zodpovedá za dodržanie bezpečnostných opatrení a za protipožiarnu ochranu domu, zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru alebo inej havárie.
6. Nájomca sa zaväzuje, že všetky udržiavacie a opravárenské práce na predmete zmluvy bude vykonávať na vlastné finančné náklady.
7. Nájomca je povinný zabezpečovať funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku.
8. Nájomca je povinný najmä :
 - a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory ...),
 - b) zabezpečovať bežnú údržbu a funkčnosť vnútorných rozvodov elektroinštalácií, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, slaboprúdu, plynu, tepelných rozvodov, rozvodov vzduchotechniky, technologických zariadení a ostatných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti objektu (sanitná inštalácia),
 - c) zabezpečovať správne a riadne merania médií v prípade uzavretia obchodných zmlúv s ich dodávateľmi,
 - d) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení, zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany,
 - e) opravovať a udržiavať nosnú konštrukciu objektu,
 - f) zabezpečovať statickú bezpečnosť objektu,
 - g) opravovať a udržiavať strechy a krovky proti zatekaniu do objektu, ako aj zabezpečovať účinný odvod dažďových vôd,
 - h) udržiavať vonkajší vzhľad objektu,
 - i) zabezpečovať funkčnosť vonkajších prípojok inžinierskych sietí vzťahujúcich sa k objektu,
 - j) poistiť prenajatý majetok na vlastné náklady.

9. V prípade nedodržania týchto záväzkov alebo pri zistení značného chátrania nehnuteľnosti ako aj v prípade nezaplatenia nájomného v stanovenom termíne, nájomca súhlasí s vypovedaním nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa s jednomesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť od 1. dňa najbližšieho bežného kalendárneho mesiaca. Po uplynutí výpovednej lehoty nájomca uvoľní nehnuteľnosti a odovzdá ich prenajímateľovi v stave zistenom pred obdržaním výpovede. Nájomca v plnej miere zodpovedá za škody, vzniklé počas výpovednej lehoty na nehnuteľnosti.
10. Nájomca sa zaväzuje, že okrem nájomného bude hradiť pravidelne príslušným dodávateľom (STVS a.s., SSE a.s.) aj režijné náklady súvisiace s užívaním domovej nehnuteľnosti.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. V zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
3. Práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy neprechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
4. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
5. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa ruší Nájomná zmluva zo dňa 05.01.2011 uzavretá medzi nájomcom a prenajímateľom.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (2) a nájomca jedno (1) vyhotovenie.
7. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.

Vo Fiľakove, dňa 02.01.2023

Za prenajímateľa:

Nájomca:

v.r.

.....
Mgr. Attila Agócs, PhD.
primátor
Mesta Fiľakovo

v.r.

.....
Oláh Roman