

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

sídlo: Sobotská 10, 980 02 Jesenské

IČO: 00318833

IBAN: SK42 0900 0000 0000 6894 3646

d'alej len **prenajímateľ**,

a na druhej strane

2. Meno a priezvisko: Tibor Barta

Narodený: 11.10.1970

Obaja trvale bytom: Družstevná 107/47, 980 02 Jesenské

d'alej len **nájomca**,

za nasledovných podmienok :

I. Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytu nachádzajúcom 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 Sobote, 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 01.03.2023 do 31.07.2023
- 2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. 31. 07.2023,
 - 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 (voda, stočné), ktoré sú spojené s predmetom nájmu a ktoré sú uvedené na evidenčnom liste – príloha 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 upozorení 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 vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s príhľadnutím 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) Zabezpečiť, 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 zmluvne strane doručená výpoveď. Za doručeníu 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. Neúčasť nájomcu sa v protokole poznačí.
- 5.4. 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.

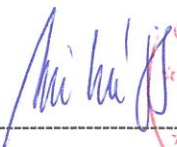
VI. Záverečné ustanovenia

- 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 – Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

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

V Jesenskom, dňa 27.02.2023



Prenajímateľ:





Nájomca: