

Nájomná zmluva č. 63/2023/OVŽPaRM/NB

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I. Zmluvné strany

I.1. Prenajímateľ:

mesto: **Mesto Tornaľa**
sídlo: Mierová 14, 982 01 Tornaľa
IČO: 00 319 091
zastúpenie: Ing. Erika Györfiová – primátorka mesta
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

I.2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Csaba Kárász, rod.**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Tornaľa
(ďalej len **nájomca**)

uzatvorili podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu:

Čl. II. Predmet zmluvy

II.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

- rodinného domu, orientačné číslo **42**, súpisné číslo **xxx**, nachádzajúceho sa na ulici **xxxxxxxxxxxx** v Tornali, postaveného na pozemku parcelné číslo KN „C“ **xxxxxx**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 181 m², -
- pozemku KN“C“ **xxxx**, druh pozemku: zastavaná plocha o celkovej výmere 626 m²
- pozemku KN“C“ **xxxxxx**, druh pozemku: zastavaná plocha o celkovej výmere 181 m²

ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo **1553** pre obec Tornaľa, na katastrálnom odbore Okresného úradu Revúca (ďalej len predmet nájmu).

II.2. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi prístavbu rodinného domu špecifikovaný v čl.II.1 . Prístavba rodinného domu pozostáva z jednej obytnej miestnosti.

II.3. Predmet nájmu sa nachádza v stave umožňujúcom jeho riadne užívanie na účely bývania. Predmet nájmu nevykazuje závalu. Vybavenie bytu vymedzuje zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 01.08.2022.

II.4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v čl. II.2. tejto zmluvy po dobu dohodnutú v tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje,

že bude prenajíateľovi uhrádzať dohodnuté nájomné a predmet nájmu bude riadne užívať.

- II.5.** Okrem nájomcu môžu predmet nájmu obývať a užívať iba osoby tvoriace domácnosť nájomcu, a to:

Čl. III. Doba nájmu

- III.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** a to na sedem mesiacov. Doba nájmu začína plynúť dňa **01.06.2023** a určenie jej uplynutia sa stanoví podľa § 122 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- III.2.** Nájom je možné ukončiť kedykoľvek počas jeho trvania a to dohodou zmluvných strán alebo okamžitým skončením nájmu z dôvodov uvedených v tejto zmluve.
- III.3.** Dohoda o ukončení nájmu musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná obidvoma zmluvnými stranami. Nájom skončí dňom v nej dohodnutým.
- III.4.** Ak nájomca:
- a) je v omeškaní s úhradou nájomného v dobe dlhšej ako 14 dní odo dňa splatnosti nájomného,
 - b) umožní užívať byt iným osobám ako sebe a osobám uvedeným v čl. II.5.
 - c) prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajíateľa,
 - d) alebo osoby, ktoré byt s ním užívajú, byt alebo spoločné priestory a spoločné zariadenia domu poškodzujú alebo narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov,
 - e) vykoná bez výslovného súhlasu prenajíateľa stavebné práce alebo iné zásahy do predmetu nájmu, pokiaľ nejde o bežnú údržbu podľa čl. V.2.,
- je prenajíateľ oprávnený potom čo sa túto skutočnosť dozvedel písomne ho vyzvať na odstránenie závadného stavu v lehote 7 dní.
- III.5.** Nájomca výslovne súhlasí, že ak neodstráni závadný stav v lehote uvedenej v čl. III.4. tejto zmluvy je prenajíateľ oprávnený s ním okamžite skončiť nájomný vzťah, a to dorúčením písomného vyhotovenia okamžitého skončenia nájmu predmetnej nehnuteľnosti.
- III.6.** Ak nájomca opätovne porušuje ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto zmluvy napriek tomu, že na jej porušenie bol prenajíateľom už predtým písomne upozornený a vyzvaný na odstránenie závadného stavu, je prenajíateľ oprávnený okamžite ukončiť nájom predmetu nájmu spôsobom uvedeným v čl. III.4. a III.5. tejto zmluvy.
- III.7.** Nájomca sa zaväzuje, že v lehote do 3 dní odo dňa ukončenia nájmu predmetných nehnuteľností odovzdá prenajíateľovi predmet nájmu v stave v akom ho od neho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie.
- III.8.** Ak nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. III.7. je povinný nahradiť prenajíateľovi zmluvnú pokutu 33,- € za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody v zmysle Občianskeho zákonníka.

- III.9.** V prípade predčasného ukončenia nájmu prenajímateľ vykoná odpočet meračov energií a nájomca sa zaväzuje vzniknuté nedoplatky uhradiť v lehote 5 dní odo dňa predloženia vyúčtovania.
- III.10.** Nájomca má po skončení nájmu nárok na bytovú náhradu len vtedy, ak ku skončeniu nájmu nedošlo zo zavineného konania nájomcu a nájomca túto skutočnosť podpisom Zmluvy výslovne uznáva a berie na vedomie.
- III.11.** Ak nájomca bezdôvodne po ukončení nájmu nevypratá predmet nájmu, berie na vedomie, že prenajímateľ ho môže na jeho náklady vystaňovať a uložiť veci do depozitu tretej osoby.
- III.12.** Ak nájomca bude naďalej spĺňať podmienky na pridelenie sociálneho bytu podľa čl. 2 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Tornaľa č. 11/2012, za splnenia podmienok ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka má právo na predĺženie nájmu o rovnakú dobu, ako je uvedená v čl. III.1.

Čl. IV. Nájomné a splatnosť nájomného

- IV.1.** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 17,15 € za predmet nájmu (slovom: sedemnášť eur päťnásť centov), nájomné za pozemok vo výške 1,89 € (slovom: jeden eur osemdesiatdeväť centov) a na zálohových platbách za poskytované služby spojené s užívaním bytu vo výške 1,66 € (slovom: jeden eur šesťdesiatšesť centov), spolu **20,70 €** mesačne (slovom: dvadsať eur sedemdesiat) ako je uvedený v čl. II.2
- IV.2.** Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi aj platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. V prípade ak budú nájomcovi v predmete nájmu poskytované ďalšie služby (napr. odber elektrickej energie, vývoz fekálií, odvoz domového odpadu, príjem TV a rozhlasového signálu, využívanie služieb elektronických médií a prípadné ďalšie služby) je nájomca povinný znášať ich úhrady na vlastné náklady.
- IV.3.** Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné vždy najneskôr do posledného dňa v mesiaci, za ktorý sa toto platí, spolu s platbami za dodávku služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú uvedené v čl. IV.2. tejto zmluvy na účet č. IBAN:SK85 7500 0000 0040 2934 2432. Nájomné a platby sa považujú za uhradené pripísaním finančných prostriedkov v celej výške na účet prenajímateľa alebo prevzatím nájomného v hotovosti, o čom prenajímateľ vystaví nájomcovi doklad.

V. Všeobecné ustanovenia

- V.1.** Nájomca sa zaväzuje, že predmet tejto zmluvy nebude užívať v rozpore s touto zmluvou a to iba na účel bývania.

- V.2.** Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na predmete nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu rozsiahlejších opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť mu vykonanie týchto aj iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za všetku škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla prenajímateľovi alebo tretím osobám.
- V.3.** Nájomca je povinný dodržiavať protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy na vlastné náklady, pod následkom jeho zodpovednosti za všetku škodu, ktorá by vznikla nedodržaním tejto jeho povinnosti komukoľvek. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody spôsobené ním alebo osobami, ktoré s ním predmet nájmu užívajú hoc aj v rozpore s touto Zmluvou, spôsobené na ňom alebo na susedných priestoroch a objektoch.
- V.4.** Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. jeho zamestnancom na jeho požiadanie vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly spôsobu užívania vo vopred oznámený termín.
- V.5.** Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v predmete nájmu a v priestoroch, ktoré prislúchajú k predmetu nájmu.
- V.6.** Nájomca sa zaväzuje, že bude vykonávať úhradu nájomného a platieb za odber médií v lehotách a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
- V.7.** Nájomca nie je oprávnený dať predmet tejto zmluvy do podnájmu.
- V.8.** Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi kľúče od predmetu nájmu najneskôr v deň určený podľa čl. III.1. ako deň v ktorý začína plynúť lehota nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi nerušený priebeh užívania predmetu nájmu v zmysle tejto zmluvy. Prenajímateľ nie je oprávnený počas užívania predmetu nájmu nájomcom vykonávať v ňom žiadne stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny. Týmto však nie je dotknutá povinnosť nájomcu podľa čl. V.2. a V.9.
- V.9.** Nájomca je oprávnený vykonávať drobné stavebné úpravy na predmete nájmu len s výslovným súhlasom prenajímateľa. Rozsah a spôsob ich vykonania je povinný vopred prerokovať s prenajímateľom.
- V.10.** Prenajímateľ má prostredníctvom svojich zamestnancov právo pri živelných pohromách a mimoriadnych udalostiach vstúpiť do prenajatých priestorov aj bez súhlasu nájomcu. O tejto skutočnosti je povinný bez meškania upovedomiť nájomcu.

Čl. VI.

Záverečné ustanovenia

- VI.1.** Najneskôr do v deň určený v čl. III.1. ako deň začatia plynutia doby nájmu prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

- VI.2.** Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny tejto zmluvy je možné vykonať len po vzájomnej dohode zmluvných strán, formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré budú podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
- VI.3.** Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve sa budú spravovať ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi právneho poriadku SR.
- VI.4.** Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Táto zmluva sa stáva účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- VI.5.** Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise.
- VI.6.** Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak výslovného súhlasu ju podpisujú.

V Tornaľi dňa 01.06.2023

Prenajímateľ:

.....
Ing. Erika Győrfiová
primátorka mesta Tornaľa

Nájomca:

.....
Csaba Kárász