

# Nájomná zmluva č. 39/2024/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: **Mária Karasová, rod.**  
Dátum narodenia:  
Meno a priezvisko: **Roland Karas, rod.**  
Dátum narodenia:  
Obaja 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 nehnuteľnosti - bytový dom, orientačné číslo **xx**, súpisné číslo **xxxx**, nachádzajúceho sa na ulici **xxxxxxxxxxxxx** v Tornaľi, postaveného na pozemku parcelné číslo KN „C“ **xxx**, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 421 m<sup>2</sup>, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo **xxxx** pre obec Tornaľa, na katastrálnom odbore Okresného úradu Revúca (ďalej len bytový dom).
- II.2.** Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi byt č. **xx** na **xxxxxxxxxx** bytového domu v celosti. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sú: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC s celkovou podlahovou plochou 59,48 m<sup>2</sup>.
- 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 18.02.2021.
- 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 prenájomcovi 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:

- Roland Karas, nar.,
- Simona Karasová, nar.,
- Oliver, Ondrej Karas, nar.

### **Čl. III. Doba nájmu**

**III.1.** Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.01.2024** do **30.06.2024**.

**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 prenajímateľa,
  - 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 prenajímateľa stavebné práce alebo iné zásahy do predmetu nájmu, pokiaľ nejde o bežnú údržbu podľa čl. V.2.,
- je prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 prenajímateľom už predtým písomne upozornený a vyzvaný na odstránenie závadného stavu, je prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi zmluvnú pokutu 33,- € za každý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa 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 36,75 € za predmet nájmu (slovom: tridsaťšesť eur sedemdesiatpäť centov) a na zálohových platbách za poskytované služby spojené s užívaním nájomného bytu vo výške 52,25 € (slovom: päťdesiatdva eur dvadsaťpäť centov), spolu **89,- € mesačne** (slovom: osemdesiatdeväť eur) 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, t.j. vodné, stočné, platbu za čistenie komínov, platbu za prenájom zbernej nádoby na komunálny odpad. V prípade ak budú nájomcovi v predmete nájmu poskytované ďalšie služby (napr. odber elektrickej energie, 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. Prenajímateľ je prostredníctvom bytového správcu povinný predložiť nájomcovi mesačné vyúčtovanie všetkých týchto služieb, pokiaľ im toto bolo predložené ich dodávateľmi. V prípade vykázaného nedoplatku je nájomca povinný tento uhradiť v lehote do 5 dní odo dňa jeho predloženia prenajímateľom. V prípade preplatku sa tento započíta do najbližšej splátky nájomného.
- 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 Tornali dňa 29.12.2023

**Prenajímateľ:**

.....  
Ing. Erika Gyórfiová  
primátorka mesta Tornaľa

**Nájomca:**

.....  
Mária Karasová

.....  
Roland Karas