

NÁJOMNÁ ZMLUVA
/§ 685 a násl. Občianskeho zákonníka/
Č. 133/2024

Čl. I
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: **Obec Gemerský Jablonec**
zastúpená: Štefanom Farkasom – starostom obce
Sídlo: Gemerský Jablonec č.277, 980 35
IČO: 00318710
DIČ: 2021230123
bankové spojenie: Prima banka, a. s.,
č. ú.: SK52 5600 0000 0021 8537 2001
(ďalej len ako „prenajímateľ“)

2. Nájomca: **Balázsová Helena**
nar.: 02.06.1952
bytom: Gemerský Jablonec č. 222
PSČ: 98035

(ďalej len „nájomca“)

Zoznam osôb, ktoré budú byt užívať:

.....

.....

.....

Čl. II
Predmet zmluvy

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – stavby so súp. č. 6, nachádzajúcej sa na pozemku parc. reg. „C“ č. 55, popis stavby „nájomné byty“, katastrálne územie Gemerský Jablonec, LV č. 408.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 6/2, ktorý je klasifikovaný ako 1 izbový byt , 33,30 m².

Čl. III
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v Čl.I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

Čl. IV **Doba nájmu**

Nájom bytu vzniká 05.08.2024 a dojednáva sa na dobu určitú - do 28.02.2025.

Čl. IV **Vybavenie a zariadenie bytu**

Byt je vybavený nasledovným zariadením:(popísať vybavenie, ktoré sa reálne v byte nachádza bytu – napr. kuchynská linka, umývadlo, vaňa, sedacia súprava, manželská postel, písací stôl, 4 stoličky, atď).....

Zmluvné strany prehlasujú, že technický stav bytu a jeho zariadenia a vybavenia je dobrý, zachovalý, a zodpovedajúci veku.

Čl. V **Výška nájomného a finančná zábezpeka**

Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov.

Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt predstavuje sumu **101,25 € / mesiac**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu predstavuje sumu **45,80 € / mesiac**

Mesačná úhrada do fondu opráv prevádzky a údržb**10,15.€ / mes.**

Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu vždy mesačne vopred do 25. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí, a to priamo do pokladne obecného úradu Gemerský Jablonec, ako prenajímateľa.

Nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu za prvý mesiac po uzatvorení zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť pri podpise tejto zmluvy.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 d Obč. z., ak by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do skončenia vykurovacej sezóny a písomne toto odoslať nájomcovi.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, t. j. vo výške **471,60 €**, slovom Štyristosedemdesiatjeden Eur a 60 centov (ďalej len ako „zábezpeka“). Zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v Prima banke: SK47 5600 0000 0021 8537 8008

Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je nájomca oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.

Finančná zábezpeka bude slúžiť na pokrytie príp. škôd, ktoré spôsobí nájomca na byte alebo jeho zariadení či vybavení, a na spoločných priestoroch, a bude slúžiť na pokrytie príp. nedoplatkov na nájomnom a dlžných platieb spojených s užívaním bytu, ako aj na pokrytie výdavkov, keď tak ustanovuje táto zmluva.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať zábezpeku na úhradu uvedených nákladov.

Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať zábezpeku, ak sa v byte fajčí.

Po ukončení nájmu bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená, a to znížená o sumu príp. úhrad vyššie uvedených nákladov.

Po spotrebovaní finančnej zábezpeky, alebo jej časti, je prenajímateľ oprávnený požadovať nájomcu o jej doplnenie až do pôvodnej výšky.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu bytu

/A/ Nájomca

1. Nájomca 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.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca 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 poškodenia odstrániť na náklady nájomcu. Prenajímateľ môže na to použiť finančnú zábezpeku, alebo môže požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
V prípade ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná takúto úpravu v byte, je povinný okamžite uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Vykonanie takýchto úprav v byte bez súhlasu prenajímateľa je dôvodom na odstúpenie od zmluvy, a je dôvodom aj pre neuzatvorenie novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.
6. Nájomca sa zaväzuje, že si zabezpečí osobitné združené poistenie domácnosti.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade má prenajímateľ právo

po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady nájomcu, na čo môže použiť finančnú zábezpeku.

8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom /výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod./ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.
9. Nájomca 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.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR a iných kontrolných orgánov do bytu, s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave /hygienicky vybielený/ s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
12. Nájomca nemôže v byte vykonávať podnikateľskú činnosť bez súhlasu prenajímateľa.

/B/ Prenajímateľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny a v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca 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.
3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie /služby/ poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Nájom začína plynúť dňom uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Za nájomcu sa pre účely plnenia povinností z tejto zmluvy považujú aj osoby, ktoré budú byt užívať s nájomcom, a ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
3. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. z.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
5. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.

8. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
9. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Gemerskom Jablonci, dňa : 05.08.2024


.....
prenajímateľ




.....
nájomca