

Nájomná zmluva č. 47/2025/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 Győrfiová – primátorka mesta
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

I.2. Nájomca:

Meno a priezvisko: **Arpád Lovaš, 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 vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č.1 na prízemí bytového domu nachádzajúceho sa na ulici **Mierovej** v Tornaľi, orientačné číslo **15**, súpisné číslo **7**, postaveného na pozemku parcelné číslo KN „C“ **9/2**, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 319 m², ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo **2760**, pre obec Tornaľa, na katastrálnom odbore Okresného úradu Revúca (ďalej len predmet nájmu).
- II.2.** Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi byt **č.1** na **prízemí** bytového domu. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC a pivnica v suteréne. Celková podlahová plocha bytu je 55,06 m². V byte sa nachádza kuchynská linka, šporák, WC misa, vaňa, umývadlo.
- II.3.** Predmet nájmu sa nachádza v stave umožňujúcom jeho riadne užívanie na účely bývania. Predmet nájmu nevykazuje závalu.
- 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 prenájomca 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.** Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú** od **01.01.2025**.
- 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 nájmného

- IV.1.** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **47,72 €** za predmet nájmu (slovom: štyridsaťsedem eur sedemdesiatdva centov) a na zálohových platbách za poskytované služby vo výške **1,08 €** (slovom : jedno euro osem centov), spolu **48,80 €** (slovom : štyridsaťosem eur osemdesiat centov) **mesačne** ako je uvedený v čl. II.2.
- IV.2.** Nájomca je povinný platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. vodné, stočné, elektriku, spoločnú elektriku, príjem TV a rozhlasového signálu, znášať 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 nájmného 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 30.12.2024

Prenajímateľ:

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

Nájomca:

.....
Arpád Lovaš