

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

1. Obec: JESENSKÉ

zastúpená: starostom obce Mgr. Gabriel Mihályi

Sídlo: Sobotská 10, 980 02 Jesenské

IČO: 00318833

Bankové spojenie: 68943646/0900

dalej len pre n a j í m a t e ľ

a

2. Meno a priezvisko: CSALA ATTILA

Trvalý pobyt: Záhradná č. 671/23, 980 02 Jesenské

Číslo preukazu totožnosti:

Rodné číslo:

dalej len n á j o m c a

doleuvedeného dňa za nasledovných podmienok uzatvorili túto:

nájomnú zmluvu

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom 3 izbového bytu č. 671/23 nachádzajúcom sa na ~~prízemí (byt č.1, byt č.2)~~ na poschodí (byt č.3, byt č.4) obytného domu nachádzajúceho sa v obci Jesenské na ulici Záhradná, a vedeného Správou katastra Rimavská Sobota na liste vlastníctva č. 1 v kat. území Jesenské, súp. č.: 671/23.

2. Prenajímateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1 tejto zmluvy pozostávajúci z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva (na základe preberacieho protokolu) o rozlohe 63 m² + loggia a vedľajšia miestnosť kde sa nachádza plynová kotolňa.

Čl. II

Odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, a tento mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu ku dňu podpisu tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý sa dňom podpisu stane neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, TUV, tepla, plynu elektriny) .

Čl. III

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte na vlastné náklady drobné opravy (uvedené v prílohe č. 1 tejto zmluvy) ako i bežné udržiavacie práce. Ak nájomca nevykoná drobné opravy v byte sám môže ich vykonať prenajímateľ na svoje náklady. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi takto mu vzniknuté náklady.
2. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
3. Nájomca a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory domu a zariadenia domu spôsobom obvyklým s ohľadom na ich povahu a určenie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať v predmete nájmu žiadne stavebné úpravy a iné podstatné zmeny (napr. výmenu príslušenstva) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ak dôjde k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného, oznámi tieto skutočnosti bezodkladne prenajímateľovi; prenajímateľ je oprávnený vykonať zmenu výšky nájomného s účinnosťou od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom k zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky nájomného došlo.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok a technického stavu, ako i vykonania montáže alebo kontroly meračov médií.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu, alebo v spoločných priestoroch, alebo spoločnom zariadení domu sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody a súvisiacich nákladov.
10. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu v dôsledku jeho zneužitia (t.j. užívaním predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým alebo obvyklým spôsobom užívania) zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup, nezodpovedá však za náhodu.

11. Nájomca uhradí finančnú záruku vo výške 6 mesačného nájmu najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

12. Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti a rodičia nájomcov. Zoznam osôb tvorí prílohu č.2 k NZ.

Nájomcovia musia tento byt riadne a osobne užívať.

Čl. IV

Práva a povinnosti prenajímateľa.

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba, je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu, bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, len vo výnimočných prípadoch, ak si to vyžaduje havarijný stav. O tom musí nájomcu bezodkladne informovať.

Čl. V

Výška a splatnosť nájomného

1. Mesačné nájomné je **150,-** eur.

2. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred, a to vždy do **25** dňa predchádzajúceho mesiaca, a to v hotovosti do pokladne alebo na účet prenajímateľa č.

IBAN :SK375600000006529416003. Nájomné za prvý mesiac trvania nájmu je splatné pri podpise zmluvy.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať vyúčtovanie úhrad (studenej vody a stočného) jedenkrát ročne a zaslať nájomcovi najneskôr do 28.2. Ostatné súvisiace náklady s nájomom / elektrika, plyn / hradia nájomníci individuálne.

4. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo platby spojené s užívaním predmetu nájmu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

5. Prenajímateľ z dohodnutého nájomného tvorí fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5% nákladov na obstaranie nájomného bytu.

6. Nájomca uhradí obci finančnú zábezpeku formou finančnej zábezpeky, a to vo výške 6 mesačného nájomného za užívanie bytu – 900€ (slovom deväťsto eur) najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania

užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Pri skončení nájomného vzťahu vráti vlastník nájomníkovi finančnú záruku uvedenú v Čl. V. V prípade nedoplatkov na nájomnom a spôsobenej škody na NB vráti vlastník nájomcovi uvedenú čiastku zníženú o dlžnú sumu resp. výšku škody.

Čl. VI.

Doba nájmu a ukončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 3 rokov **od 01.03.2017 do 29.02.2020** s tým, že jej platnosť môže byť rozhodnutím obecného zastupiteľstva predĺžená vždy o 3 roky. Ak nájomca, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia, má nájomca právo na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie.

2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa končí tiež písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v zmysle právnej úpravy zakotvenej v ust. § 710 a nasl. Občianskeho zákonníku.

3. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi stave v akom mu bol byt odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odstrániť na vlastné náklady všetky zmeny a úpravy i tie, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s ich odstránením.

4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho vybavenia, ako i stav meradiel jednotlivých médií (vody, TUV, tepla, plynu elektriny). Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

5. Nájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

6. Prenajímateľ môže po schválení v obecnom zastupiteľstve písomne vypovedať nájom, ak nájomca :

a/ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka.

b/ alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia.

c/ využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

7. Doterajší nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy splnenia nasledovných podmienok :

- má riadne zaplatené nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
- má uhradené miestne dane a miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad.

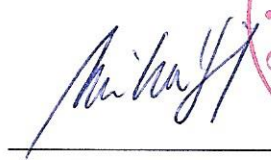
O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, po jednom pre každú zo zmluvných strán.
2. Akékoľvek dodatky, alebo zmeny tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne na základe súhlasu zmluvných strán.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpísali.
5. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Jesenské.
9. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Jesenskom dňa 28.02.2017

Prenajímateľ:





Nájomca: