N á j o m n á z m l u v a č. 645/5/B1
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Obč. zák.

Obec Jasov
so sídlom: Námestie sv. Floriána č.1, 044 23 Jasov
IČO: 00 324 264
č. účtu v tvare IBAN: SK81 5600 0000 0004 3042 7012
bank. spojenie: Prima banka
zast.: **Marián Dzurik** - starosta obce

a k o p r e n a j í m a t e ľ (ďalej len „prenajímateľ")

a Štefan Kirliga
nar.:
adresa: Ku kachličkárni 645/5, 044 23 Jasov

a manž. Andrea Kirligová
nar.:
adresa: Ku kachličkárni 645/5, 044 23 Jasov

a k o n á j o m c a (ďalej len „nájomca")

I.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe výpisu z katastra nehnuteľností **LV č. 867**, kat. úz. **Jasov**, obec: Jasov, okres: Košice- okolie, výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to **bytového domu** na ulici **Ku kachličkárni 645/5** pozostávajúceho zo samostatných bytových jednotiek, postaveného na pozemku parc. č. 19/8 o výmere 366 m²- vedené ako zastavané plochy a nádvoria.
2. Predmetom nájmu je byt č. **B1** na **prízemí**, nachádzajúci sa v bytovom dome uvedenom a opísanom v bode 1. tohto článku, ktorý pozostáva z **3** obytných miestností a prísl. - t.j. predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC, komory. Celková výmera bytu bez plochy balkóna je **66,97** m².
3. Spolu s bytom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Správu predmetného bytového domu vykonáva prenajímateľ.

II
Účel nájmu

1. Nájomca bude predmetný byt užívať výlučne na obytné účely pre potrebu vlastnú i potreby svojej rodiny, ktorá pozostáva z 1. člena.
2. Nájomca sa zaväzuje v prípade akýchkoľvek zmien v počte nájomcov a ich rodinných príslušníkov túto skutočnosť neodkladne oznámiť prenajímateľovi.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 31.10.2026 do 1.11.2027**

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve . Ak bude mať nájomca záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný minimálne 2 mesiace pred ukončením nájmu, doručiť na Obecný úrad Jasov žiadosť o opakované uzatvorenie tejto zmluvy. O tejto žiadosti rozhodne starosta obce Jasov, ktorý o tom informuje obecné zastupiteľstvo obce Jasov na jeho najbližšom zasadnutí. Zmluvné strany v prípade schválenia žiadosti uzatvoria novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona, ktorú na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Jasov pripraví obecný úrad na podpis starostovi. Ak sa tak nestane, uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená, nájom bytu zaniká.

3. Nájomca nemá nárok na pridelenie bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

IV.
Výška a splatnosť nájomného

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi za byt nájomné a platby súvisiace s nájmom u užívaním bytu a to podľa predpisu platieb zasielaných prenajímateľom.
2. Nájomné (určené *Uznesením obecného zastupiteľstva zo dňa 25.07.2003*) sa stanovuje vo výške vo výške **129,11** € mesačne. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu sa stanovuje vo výške **16,49** € mesačne podľa predpokladaných nákladov.
3. Mesačné nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. spolu suma vo výške **145,60** € sú splatné mesačne vopred vždy do 25-ho dňa mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac. Nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za prvý mesiac nájmu bytu je nájomca povinný zaplatiť najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy.

4. Mesačné nájomné úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný hradiť prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy (s VS č. nájomnej zmluvy, ŠS mesiac a rok) alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa na obecnom úrade.
5. Nájomca uhradil prenajímateľovi dňa ..... **kauciu** vo výške **744,42 €** **€** , z ktorej budú hradené nepredvídané škody na predmete nájmu zapríčinené nájomcom ako aj dlžné nájomné. V prípade, že k škodám nedôjde alebo nájomca bude mať vyrovnané nájomné voči prenajímateľovi, bude táto kaucia vrátená nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený od prenajímateľa požadovať, aby počas užívania bytu nájomcom prenajímateľ započítal peňažnú sumu, ktorá tvorí kauciu podľa odseku 5 tohto článku na úhradu dlžného nájomného, poplatku z omeškania alebo zmluvnej pokuty.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca bude v omeškaní s platením dohodnutého nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi v zmysle § 4 Nar. vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení Nar. vlády č. 586/2008 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obč. zák., *poplatok z omeškania za každý deň omeškania 1 promile z dlžnej sumy*, najmenej však *€ 0,83 za každý i začatý mesiac omeškania.*

V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené ustanoveniami Obč. zákonníka.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi riadne a nerušené užívanie prenajatého bytu, užívanie spoločných priestorov a zariadení domu ako aj zabezpečiť plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
3 .Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom Správcu jednostranne zmeniť štruktúru a výšku zálohového predpisu platieb za služby spojené s užívaním bytu v prípade zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov a po oznámení zmeny počtu osôb užívajúcich predmet nájmu.
4.Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť Správcovi počet užívateľov predmetu tejto zmluvy a zmenu ich počtu za účelom riadneho vypracovania výšky zálohového predpisu.
5.Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu nesplnením tejto povinnosti spôsobenú.
6.Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú. V opačnom prípade vykoná tieto práce po predchádzajúcom upozornení nájomcu prenajímateľ a následne na to má právo od nájomcu požadovať ich náhradu.
7.Nájomca nie je oprávnený v byte alebo spoločných častiach domu vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
8.Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi poškodenie alebo závadu na meracích zariadeniach v byte (túv, sv, teplo, vyhradené technické zariadenia), v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla.
9.Nájomca sa zaväzuje neprenechať prenajatý byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na výpoveď z nájmu bytu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby s ním žijúce v domácnosti, budú dodržiavať **Zásady obce Jasov na úpravu tvorby a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv, príloha č.1**
11. Nájomca sa zaväzuje umožniť vstup do predmetu nájmu osobám oprávneným vykonávať odpočtu meracích zariadení, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený vykonávať určiť náhradný indikovaný údaj podľa platných právnych predpisov.
12. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstúpiť do predmetu nájmu za za účelom kontroly jeho riadneho užívania, a to za účasti nájomcu. V prípade, ak nájomca odoprú vstúpiť do bytu za účelom uvedeným v predchádzajúcej vete, a to aj po písomnom oznámení, má prenajímateľ nárok uplatniť si zmluvnú pokutu vo výške 66 € za každé odopretie vykonania kontroly.
13. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie vyúčtovateľných položiek predpisu platieb – spotreba elektriny spoločných priestorov podľa počtu osôb, spotreba vody podľa stavu vodomeru, a to najneskôr k 31.05. nasledujúceho roka. Nedoplatky vyrovnajú zmluvné strany do 15 dní od vystavenia a doručenia vyúčtovania. V prípade omeškania s úhradou nedoplatku alebo s vrátením preplatku, je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní povinná druhej zmluvnej strane uhradiť poplatok z omeškania z dlžnej sumy..

VI.
Skončenie nájmu

1.Nájom bytu zaniká :
a/ uplynutím dohodnutej doby nájmu
b/ nedodržaním domového poriadku
c/ neuhradením nájmu za viac ako tri mesiace
d/ písomnou výpoveďou zmluvných strán s trojmesačnou lehotou, ktorá začína plynúť prvým

dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
2.V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na práce súvisiace s uvedením do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

VII.
Záverečné ustanovenia

1.Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
2.Touto zmluvou sa rušia všetky predchádzajúce zmluvy a dodatky k týmto zmluvám podpísané medzi zmluvnými stranami.
3.Neskoršie zmeny a prípadné dodatky urobené po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy sú možné len písomne, po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán a predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva.
4.Zmluva sa riadi : **Pravidlá prenájom bytov vo vlastníctve obce Jasov, schválené dňa 11.3.2024**
5.Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

6.Zmluva bola vyhotovená v 2. exemplároch, z ktorých 1 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.

V Jasove, 20.10.2026

Za prenajímateľa : *Za nájomcu :*