

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka
v znení neskorších zmien a doplnkov

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Jasov

so sídlom: **Nám. sv. Floriána 259/1, 044 23 Jasov**

IČO: **00324264**

DIČ: **2020496533**

v zastúpení: **Mariánom Dzurikom, starostom obce**

telefonické spojenie: **055/4664106**

e-mail: **obecjasov@stonline.sk**

(ďalej v texte len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca:

Ing. Kamil Münnich, PhD., rod. Münnich

narodený: **02.02.1977**

rodné číslo: **770202/9368**

trvale bytom: **Švedlár 86, 053 34 Švedlár**

štátny občan SR

(ďalej v texte len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu:

(ďalej v texte tiež ako „túto zmluvu“ v príslušnom gramatickom tvare)

Článok 1

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (v spoluvlastníckom podiele 1/1) nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 673, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Jasov, obec Jasov, okres Košice – okolie, presnejšie:
- *parcely registra „C“: 968/24 vo výmere 64 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,*
 - *budovy pre šport a rekreačné účely so súpisným číslom 681 postavenej na parcele registra „C“ č. 968/24 vo výmere 64 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby: rekreačná chata,*
- 1.2 Touto zmluvou prenajímateľ prenajíma nájomcovi za dohodnutých podmienok nehnuteľností uvedené v bode 1.1 tohto článku (ďalej v texte tiež ako „rekreačnú chatu“ alebo „predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare) a nájomca sa za tento prenájom

zaväzuje uhrádzať dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním rekreačnej chatky.

- 1.3 Prenajatú rekreačnú chatu vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, čo nájomca potvrdzuje svojím podpisom na tejto zmluve, taktiež sa zaväzuje, že ho v takomto stave bude udržiavať po celú dobu nájmu. O odovzdaní a prevzatí rekreačnej chaty spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí rekreačnej chaty, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.4 Nájomca prehlasuje, že sa so stavom rekreačnej chaty, jej príslušenstva oboznámil osobnou ohliadkou v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, a že si ju v tomto stave aj prenajíma.
- 1.5 Nájomca je oprávnený rekreačnú chatu užívať len na bývanie. Na iný účel ju môžu užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok 2 Popis rekreačnej chaty

- 2.1 Rekreačná chata pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne s predsieňou a kúpeľne s WC.
- 2.2 Celková podlahová plocha rekreačnej chaty je vo výmere 64 m².

Článok 3 Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to od 01.11.2020 do 31.03.2021.**

Článok 4 Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za rekreačnú chatu a úhrady za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty.
- 4.2 Nájomné za rekreačnú chatu bolo zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, a to vo výške **100,- € mesačne**. Nájomné je splatné najneskôr k 20-tému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4.3 Úhrady za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty boli zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení jeho neskorších zmien a doplnkov, a to vo výške **20,- € mesačne**. Úhrady za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty sú splatné najneskôr k 20-tému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4.4 Za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty sa považujú dodávky jednotlivých médií, ako voda a elektrická energia.
- 4.5 V cene nájmu a v cene úhrad za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty nie sú zahrnuté služby za odvoz smetí.
- 4.6 Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí

s nimi budú v predmete nájmu bývať.

- 4.7 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet úhrad za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty, **má prenajímateľ právo jednostranne zmeniť výšku úhrad za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty**, a to hlavne z dôvodu vyplývajúceho z počtu osôb, zmeny právnych, alebo cenových predpisov, či zmeny v rozsahu poskytovaných služieb spojených s užívaním rekreačnej chaty, **s čím nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí.**
- 4.8 Výšku mesačných úhrad za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4.8 tohto článku od prvého kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 4.9 Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty sa považujú za uhradené:
- dňom ich uhradenia v hotovosti do rúk prenajímateľa, alebo
 - pripísaním finančných prostriedkov na účet prenajímateľa, ktorého IBAN je SK24 5600 0000 0004 3042 6001.
- 4.10 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, a to za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.11 Nájomca nie je oprávnený jednostranne započítavať pohľadávky akéhokoľvek druhu voči prenajímateľovi.
- 4.12 Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca všetky skutočnosti rozhodné pre stanovenie zmeny výšky úhrad za služby spojené s užívaním rekreačnej chaty, najmä zmenu počtu osôb užívajúcich rekreačnú chatu s nájomcom. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 16,59,- €, tým nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok za osobu, ktorá v tom čase užívala rekreačnú chatu bez právneho titulu.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi rekreačnú chatu v užívaniaskopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jej užívaním. Prílohou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní a prevzatí rekreačnej chaty nájomcom s opísaním stavu rekreačnej chaty pri jej prevzatí.
- 5.2 Nájomca, ako aj osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti sú povinní riadne užívať rekreačnú chatu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním rekreačnej chaty. Tiež sú povinní dodržiavať prevádzkový poriadok, s ktorým boli riadne oboznámení pri podpise tejto zmluvy. Zároveň sa zaväzujú vykonávať svoje práva tak, aby nikoho nerušili.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu rekreačnej chaty na svoje náklady, a to do výšky 33,19,- € pri každej oprave, taktiež sa zaväzuje uhrádzať takto vzniknuté náklady.
- 5.4 Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu rekreačnej chaty,

môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu rekreačnej chaty na náklady nájomcu. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.

- 5.5 Nájomca je povinný v prípade vzniku väd, ktoré bránia riadnemu užívaniu rekreačnej chaty oznámiť prenajímateľovi potrebu ich odstránenia, ktorú je prenajímateľ povinný vykonať bez zbytočného odkladu po ich zistení.
- 5.6 Pri omeškaní s plnením povinnosti odstrániť vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu rekreačnej chaty, môže tieto vady odstrániť nájomca a požadovať ich náhradu od prenajímateľa. Podmienkou je predchádzajúce písomné upozornenie nájomcu s výzvou na odstránenie väd v náhradnej lehote.
- 5.7 Nájomca nesmie vykonávať v rekreačnej chate stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- 5.8 Nájomca nesmie dať rekreačnú chatu do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.9 Nájomca je povinný bezodkladne informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú resp. môžu mať vplyv na platnosť a účinnosť tejto zmluvy, a to výlučne v písomnej forme.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom tak, aby nebolo poškodené dobré meno, ani majetok prenajímateľa.
- 5.11 Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú na predmete nájmu zavinenú nájomcom, osobami žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti, tretími osobami vykonávajúcimi na základe žiadosti alebo osobitnej zmluvy s nájomcom práce na prenajatej nehnuteľnosti, alebo akoukoľvek osobou zdržiavajúcou sa na predmete nájmu so súhlasom nájomcu.
- 5.12 Nájomca je povinný udržiavať na vlastné náklady predmet nájmu v čistote a poriadku. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať celoročnú údržbu prístupov priliehajúcich k predmetu nájmu.
- 5.13 Nájomca zodpovedá za zničenie, odcudzenie či akékoľvek iné znehodnotenie vecí, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu alebo tam budú vnesené.
- 5.14 Nájomca nesie priamu zodpovednosť voči tretím osobám za akékoľvek porušenie všeobecne záväzných predpisov, ktorého by sa svojím počínaním dopustili.
- 5.15 Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za nesplnenie tejto zmluvy, pokiaľ je príčinnou neplnenia vyššia moc, ako napr. zemetrasenie, povodeň, vojna, povstanie, teroristický útok, alebo iné príčiny, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
- 5.16 Zmluvné strany sú povinné v lehote do 7 dní oznámiť druhej strane prípadné zmeny svojich identifikačných údajov, v opačnom prípade sa má za to, že platia identifikačné

údaje obsiahnuté v tejto zmluve.

Článok 6 Ukončenie nájomného vzťahu

- 6.1 Nájom bytu sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo uplynutím dohodnutej doby.
- 6.2 Nájomca môžu dať výpoveď aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení prenajímateľovi.
- 6.3 Prenajímateľ môže dať výpoveď z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcom.
- 6.4 Pri uzavretí nájomného vzťahu na dobu určitú vylučujú zmluvné strany použitie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka a po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa nájomca zaväzuje vystáť z rekreačnej chaty do prenajímateľom určenej doby, v opačnom prípade udeľuje prenajímateľovi súhlas na svojpomocné vypratanie z rekreačnej chaty bez nároku na uplatnenia náhrady škody, v súlade s bodmi 6.8 a 6.9 tohto článku.
- 6.5 Nájomcovi vzniká povinnosť po skončení nájmu odovzdať rekreačnú chatu prenajímateľovi v stave v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé upotrebenie podľa dĺžky doby nájmu a riadne plnenie údržby a opráv, ktoré musel vykonať na svoje náklady. O odovzdaní rekreačnej chaty prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav rekreačnej chaty v čase jej odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia rekreačnej chaty a nedodržiavania povinnosti riadnej údržby a opravy rekreačnej chaty.
- 6.6 Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v rekreačnej chate aj so súhlasom prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie rekreačnej chaty zlepšili.
- 6.7 Po skončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, nemá nájomca právo na akúkoľvek náhradu investícií vnesených do predmetu nájmu.
- 6.8 Nájomca je uzrozumený a súhlasí s tým, že v prípade skončenia nájomného vzťahu, ak nevypradá rekreačnú chatu v lehote ustanovenej prenajímateľom, urobí tak na jeho náklady prenajímateľ.
- 6.9 V prípade, že po ukončení nájmu nájomca nevypradá prenajatú rekreačnú chatu, je oprávnený urobiť tak prenajímateľ s tým, že veci budú uložené u tretej osoby a prenajímateľ nebude zodpovedať za ich prípadné odcudzenie alebo poškodenie, čo berie nájomca na vedomie. Prenajímateľ bude mať právo na úhradu nákladov spojených s vyprataním a úhradu prípadného skladného.

Článok 7 Doručovanie písomností

- 7.1 Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené, pokiaľ boli prevzaté adresátom.
- 7.2 Za doručené sa považujú aj písomnosti, ktoré boli odoslané na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na inú adresu písomne oznámenú druhej zmluvnej strane, avšak ich prevzatie bolo odmietnuté, alebo neboli prevzaté v odbernej lehote. V týchto prípadoch sa za deň doručenia považuje deň odmietnutia prevziať písomnosť, resp. 3. deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, pokiaľ sa zásielka vrátila odosielateľovi s uvedením „v odbernej lehote nevyzdvihnuté“. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak ktorákoľvek zmluvná strana zmení svoje identifikačné údaje spôsobujúce zmarenie doručenia písomnej zásielky, je táto zmluvná strana povinná bezodkladne oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje písomne oznámené.

Článok 8 Záverečné ustanovenia

- 8.1 S uzavretím tejto nájomnej zmluvy dalo súhlas Obecné zastupiteľstvo v Jasove, a to svojím Uznesením č. 220/18OZ/2020 zo dňa 14.09.2020.
- 8.2 Zmeny týkajúce sa tejto nájomnej zmluvy sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej, ktoré musia byť podpísané poverenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 8.3 Všetky otázky a vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení jeho neskorších zmien a doplnkov.
- 8.4 Vypovedaním tejto zmluvy alebo jej zánikom nezanikajú práva na uspokojenie vzájomných pohľadávok, ktoré vznikli podľa tejto zmluvy.
- 8.5 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.
- 8.6 Táto zmluva je spísaná v 2 vyhotoveniach, z ktorých každá strana obdrží 1 vyhotovenie.
- 8.7 V prípade nejasností ohľadom výkladu tejto zmluvy sa jej výklad riadi výkladom prenajímateľa.
- 8.8 Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, že sa s jej obsahom oboznámili, že zneniu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, že je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju zmluvné strany podpisujú.

Prílohy:

- Protokol o odovzdaní a prevzatí rekreačnej chaty

V Jasove, dňa 01.10.2020

Prenajímateľ:

Obec Jasov
Marián Dzurik, starosta obce

Nájomca:

.....
Ing. Kamil Münnich, PhD., rod. Münnich