

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákon č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajímateľ

Názov: Obec Okoličná na Ostrove
Sídlo : 946 13 Okoličná na Ostrove, Hlavná 68
Štatutárny zástupca: Ing. Iveta Feketeová, starostka obce
IČO : 00 306 622
DIČ: 202 101 4798
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK9202 00000 00000 23422142

Nájomca

Názov , fy: JK Agro Invest , s.r.o.
IČO: 44113510
DIČ: 2022591054 IČ DPH : SK2022591054 reg. 12.1.2017
Sídlo: 924 01 Galanta , T.Vansovej 225/3 tel. 0915504412
Č.ú.: SK2711000000002943032883

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom obytného domu súpisné číslo 380 na Nitrianskej ulici v Okoličnej na Ostrove, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 1560, pre katastrálne územie Okoličná na Ostrove.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **3-izbový byt č. 44**, nachádzajúci sa na 1.poschodí obytného domu **súpis. č.380 na Nitrianskej ul. č. 380 v Okoličnej na Ostrove** (ďalej len „byt“).

II.

Popis bytu

1. Prenajatý byt pozostáva z 3 izieb, 1 predizby, kúpeľňa je s vaňou, umývadlom a toaletou. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka vrátane digestoru , dres s batériou a el. sporák. Celková podlahová plocha bytu je 64,30 m².
2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajímaného bytu a preberá ho do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.

III. Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky, od 15.8.2022 do 31.8.2025.
2. Nájom bytu zanikne :
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou.
3. Dohodou zmluvných strán nájom zaniká k dohodnutému dňu. Po uplynutí dojednanej doby nájmu, prenajímateľ uzatvorí s nájomcom na jeho žiadosť opakovane nájomnú zmluvu, ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka, vzťahujúce sa na nájom bytu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka. Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu.
5. Ak bola daná výpoveď, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade stanovenom v zákone výpovedná doba sa predlžuje o ochrannú dobu, ktorá trvá šesť mesiacov.
6. Po skončení nájmu nájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie alebo prístrešie).

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní prenajatého bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať prenajatý byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady sám, a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu, zamestnancom obecného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
13. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
14. V deň skončenia nájmu nájomca je povinný prenajatý byt odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
15. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a stav elektromer, plynomer a vodomer.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je **142,00 EUR** mesačne.
3. Na úhradu služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi mesačné preddavky za plyn na ÚK a TÚV, spoločnú elektrinu, vodu a vývoz odpadovej vody podľa výpočtového listu na účet prenajímateľovi. Výpočtový list je v prílohe tejto zmluvy.
4. Nájomné a úhradu služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu v Okoličnej na Ostrove **do 15. dňa** bežného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ a správca bytu sú oprávnení zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy zaplatil prenajímateľov finančnú zábezpeku vo výške 600,00 €. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a za prípadné poškodzovanie prenajatého bytu.
2. Po skončení nájmu bytu prenajímateľ do 30 dní vráti nájomcovi zábezpeku zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi podľa čl. VI ods.1 tejto zmluvy a o náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu

VII. Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou bližšie upravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Obsah tejto zmluvy môže byť zmenený len dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku zmluvy.
3. Táto zmluva sa zverejňuje v súlade s § 5a ods. 1 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle obce.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Okoličnej na Ostrove dňa 10.8.2022

Prenajímateľ:

Obec Okoličná na Ostrove zastúpená starostkou
Ing. Iveta Feketeová

.....

Nájomca:

JK Agro Invest s.r.o.

.....

Príloha:

Výpočtový list