

Nájomná zmluva

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1940 Zb.
v znení neskorších zmien a doplnkov –
Občiansky zákonník

Prenajímateľ:

Obec Kameničná

so sídlom: č. domu 790, 946 01 Kameničná

IČO: 00306495

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. pob. Komárno

č. účtu : IBAN: SK65 5600 0000 0038 0253 2002

konajúca prostredníctvom: Dezider Pataki – starosta obce

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

František Oláh rod. Oláh

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

- 1.1.** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku nehnuteľnosti vedenej na Okresnom úrade Komárno, katastrálny odbor, na LV č.: 1046, kat. úz. Kameničná, obec Kameničná ako:

- byt č. 7 na 1. poschodí polyfunkčnej budovy súpisné číslo 790, ktorá je postavená na parc. reg. „C“ číslo 196/11, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorie o výmere 879 m²,

Čl. II.

- 2.1.** Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva byt špecifikovaný v Čl. I. ods. 1.1. tejto zmluvy do dočasného užívania, za odplatu dohodnutú v Čl. IV. ods. 4.1. tejto zmluvy, nájomcovi. K prenechaniu bytu, resp. k odovzdaniu kľúčov od bytu dôjde dňa 01.02.2024.
- 2.2.** Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil dňa 01.02.2024 a svojim podpisom, na tejto zmluve potvrdzuje, že preberá predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie a bez závad.

- 2.3. Nájomca je okrem nehnuteľnosti uvedenej v Čl. I ods. 1.1. tejto zmluvy oprávnená užívať aj vybavenie predmetu nájmu, ktoré je presne špecifikované v Prílohe č. 1. tejto zmluvy a odplata za užívanie ktorého je súčasťou odplaty podľa Čl. IV. ods. 1. tejto zmluvy.

Čl. III.

- 3.1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú od 01.02.2024 do 31.01.2025. Nájom začína plynúť dňom podpísania tejto zmluvy všetkými zmluvnými stranami.
- 3.2. Skončenie nájmu pred uplynutím dohodnutej doby je možné, okrem zákonných spôsobov:
- zo strany nájomcu len:
 - výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou
 - zo strany prenajímateľa:
 - výpoveďou z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,
 - výpoveďou s mesačnou výpovednou lehotou, z dôvodu ak nájomca a/alebo ktorákoľvek z osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu hrubo poruší svoje povinnosti mu/im vyplývajúce z tejto zmluvy a/alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo domový poriadok,
 - odstúpením od zmluvy z dôvodu porušenia povinnosti nájomcu jej vyplývajúcej z tejto zmluvy s tým, že účinky odstúpenia nastávajú okamihom doručenia prejavu vôle obsahujúceho odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy nájomcu.
- 3.3. V prípade, ak dôjde k zániku nájomného vzťahu zo strany nájomcu, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku odplaty dohodnutej v Čl. IV. ods. 4.1. tejto zmluvy, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- 3.4. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 3.5. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu.

Čl. IV.

- 4.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na odplate za užívanie bytu vo výške 324,00 €/kalendárny mesiac (slovom tristodvadsaťštyri eur za jeden kalendárny mesiac).

- 4.2. Odplata podľa Čl. IV. ods. 4.1. tejto zmluvy pozostáva z nájomného, ktoré predstavuje 183,-€/mesačne z uvedenej sumy a zálohy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu nasledovne:

Dodávka studenej vody zálohovo	13,00 €
Osvetlenie spoločných priestorov v dome	4,00 €
Fond opráv 0,27 €/m2/mesiac	18,00 €
Dodávka tepla a teplej vody zálohovo	86,00 €
Vývoz a prečistenie odpadovej vody zálohovo	20,00 €

- 4.3. Odplata podľa Čl. IV. ods. 4.1. tejto zmluvy je splatná vždy najneskôr do dvadsiateho dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý prenajímateľovi odplata prislúcha, a to prevodom alebo vkladom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ak nájomca nezaplatí odplatu a/alebo jej časť riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2,-€ za každý, aj začatý deň omeškania, tým nie sú dotknuté iné práva prenajímateľa.

- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že 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. 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).

Ak nastanú skutočnosti uvedené v tomto odseku je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po mesiaci, kedy nastala skutočnosť odôvodňujúca zmenu nájomného alebo preddavkov.

- 4.5. 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. 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.

- 4.6. Zmluvné strany sa dohodli, že 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. 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).

Ak nastanú skutočnosti uvedené v tomto odseku je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po mesiaci, kedy nastala skutočnosť odôvodňujúca zmenu nájomného alebo preddavkov.

- 4.7. 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. 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.

Čl. V.

- 5.1. Po skončení nájmu bude vykonaný odpočet spotreby služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, pričom nájomca sa zaväzuje uhradiť prípadný nedoplatok prenájomateľovi do troch dní odo dňa doručenia výzvy prenájomateľa na jeho zaplatenie a prenájomateľ sa zaväzuje vyplatiť preplatok do troch dní odo dňa jeho zistenia.

Čl. VI.

- 6.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade omeškania nájmu s platením odplaty podľa Čl. IV. ods. 4.1. tejto zmluvy je prenájomateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou.

Čl. VII.

- 7.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude užívať byt výhradne a len pre seba.
- 7.2. Nájomca je povinný nahradiť prenájomateľovi všetku škodu, ktorá bola v byte spôsobená počas trvania nájmu bez rozdielu na to, kto škodu spôsobil.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje, po predchádzajúcom upovedomení prenájomateľa, umožniť prenájomateľovi, alebo ňou splnomocnenej osobe kedykoľvek počas trvania nájmu vstup do predmetu nájmu, za účelom kontroly stavu predmetu nájmu a plnenia si povinností nájomcu, ako užívateľa predmetu nájmu.
- 7.4. Prenajímateľ sa zaväzuje svoje oprávnenie podľa Čl. VII. ods. 7.5. tejto zmluvy využívať účelne, len v nevyhnutných prípadoch a tak, aby tým neobťažoval nájomcu nad mieru primeranú pomerom a účelu.
- 7.5. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu nebude sám nájomca a ani žiadne iné osoby fajčiť, resp. užívať žiadne iné návykové a psychotropné látky. Prenajímateľ súhlasí, aby sa len v kuchyni predmetného bytu mohlo fajčiť.

Čl. VIII.

- 8.1. Drobné opravy v predmete nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady. Potrebu väčších opráv bezodkladne ohlásí prenájomateľovi; ich financovanie bude riešené osobitnou dohodou zmluvných strán. Nájomca môže vykonávať akékoľvek úpravy v predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.

Čl. IX.

- 9.1.** Nájomca je povinná po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi vypratý a upratý s prihliadnutím na primerané opotrebovanie najneskôr v posledný deň trvania nájmu, v prípade že si túto povinnosť nájomca nesplní je prenajímateľ oprávnený vypratať byt na náklady a riziko nájomcu. Nájomca si je po dohode s prenajímateľom vedomý a výslovne súhlasí s tým, že uzavretím tejto zmluvy nevzniká nárok na nahlásenie trvalého alebo prechodného pobytu v evidencii obyvateľstva a že po skončení nájmu na základe tejto zmluvy nevznesie voči prenajímateľovi žiaden nárok na zabezpečenie a/alebo poskytnutie bytovej náhrady, ani žiadnej inej formy náhradného bývania.

Čl. X.

- 10.1.** Otázky neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Čl. XI.

- 11.1.** Účastníci zmluvy prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu v plnej miere porozumeli, a nepodpisujú ju pod nátlakom ani za zjavne nevýhodných podmienok. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po 1 vyhotovení. Túto zmluvu možno meniť len na základe vzájomnej písomnej dohody oboch zmluvných strán.
- 11.2.** Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom po zverejnení na webovej stránke obce Kameničná v zmysle zákona o slobode informácií.

V Kameničnej, dňa 01.02.2024

.....
Obec Kameničná

Dezider Pataki – starosta obce
Za prenajímateľa

.....
František Oláh
nájomca