

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku

Letná 409

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

prenajímateľ: Mesto Čierna nad Tisou
Námestie pionierov 1
076 43
okres Trebišov
IČO: 331465
zastúpený **Ing. Viktor Palko, MBA - primátor mesta**

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: **Norbert Teru**
dátum nar.:
trvale bytom: Záhradná 192/3
Čierna nad Tisou
076 43

(ďalej aj ako „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme nehnuteľnosti za týchto podmienok:

Článok I Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania nehnuteľný majetok – stavbu č. 409, ktorý sa nachádza na ul. Letná 409, v obci Čierna nad Tisou.
- 2) Nehnuteľný majetok – stavba č. 409 je postavená na pozemku, parc. č.: 23/3. reg. „C“. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 362, k. ú. Čierna nad Tisou.
- 3) Celková plocha nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto nájomnej zmluvy je 113,0 m².

Článok II Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nehnuteľnosť nájomcovi v súlade s uznesením č. 123/12/2023 zo dňa 29.12.2023.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý nehnuteľnosť využívať v súlade s dohodnutým účelom užívania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy, a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nehnuteľnosť nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí nehnuteľnosti a o zariadení nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve, ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie nehnuteľnosti po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nehnuteľnosti za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, vykonania technickej kontroly, výlučne však za prítomnosti nájomcu, po predchádzajúcej výzve prenajímateľa.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do nehnuteľnosti, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného nehnuteľnosti, ktorá bude v obálke zapečatenej nájomcom.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v nehnuteľnosti žiadne stavebné zmeny.
- 3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť nehnuteľnosť v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie nehnuteľnosti a zariadenia v nehnuteľnosti, podľa protokolu spísaného pri preberaní nehnuteľnosti.
- 4) Zmeny v nehnuteľnosti, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa, ani poskytnúť užívanie nehnuteľnosti iným osobám, aj keď len na krátkodobé užívanie.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v nehnuteľnosti a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nehnuteľnosti a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8) V prípade vzniku skutočností, ktoré by spôsobovali zmenu nájomných podmienok, alebo by inak vplývali na ustanovenia nájomnej zmluvy, je nájomca povinný takúto udalosť písomne oznámiť prenajímateľovi do 2 dní.

9) Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť individuálne zmluvy na pripojenie do elektrickej rozvodnej siete.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom nehnuteľnosti sa uzatvára na dobu určitú – 60 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Článok VI Odovzdanie nehnuteľnosti

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že nehnuteľnosť odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní nehnuteľnosti spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa nehnuteľnosť nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie nehnuteľnosti a stav, v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania nehnuteľnosti odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od nehnuteľnosti a od pivničnej kobky.

Článok VII Nájomné

1) Nájomné za užívanie nehnuteľnosti je stanovené v predpise mesačnej zálohy.

2) V nájomnom nie sú zahrnuté služby poskytované s užívaním nehnuteľnosti určené na základe mesačného zálohového predpisu na výpočet úhrady, ktorý tvorí súčasť tejto zmluvy.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné:

- a) bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa,
č. účtu: **SK 30 0900 000000 5040012666**
- b) poštovou poukážkou
- c) v pokladni mesta Čierna nad Tisou

4) Nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti sú splatné mesačne vopred, najskôr k 15. dňu príslušného mesiaca. V mesiaci, v ktorom sa zmluva podpíše, sa nájomca zaväzuje uhradiť nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti pre daný mesiac a nájomné a poplatok za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti navyše, pričom tento sa bude považovať za preddavkovú platbu.

5) Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na služby s nájomom spojené v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi tiež úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VIII **Skončenie nájmu**

1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.

2) Nájom nehnuteľnosti zanikne:

- a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a podnájomníkom
- b) písomnou výpoveďou
- c) uplynutím času, ak bol nájom nehnuteľnosti dohodnutý na určitý čas
- d) okamžitým odstúpením od zmluvy

3) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán, pre podstatné porušenie zmluvy.

4) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, najmä ak:

- a) nájomca je v omeškaní s dvoma alebo viacerými splátkami nájomného alebo je v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním nehnuteľnosti,
- b) podnájomník užíva nehnuteľnosť spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
- d) nájomca dá nehnuteľnosť do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa,
- e) porušením povinnosti podľa čl. III ods. 3
- f) uvedením takých skutočností v čestnom vyhlásení k nájomnej zmluve, ktoré sú v rozpore so skutočnosťou.

5) Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť, najmä ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

6) Nájomný vzťah okamžitou platnosťou zanikne v prípade, ak nájomca :

- a) hrubo poškodzuje nehnuteľnosť alebo nebytový priestor,
- b) poškodzuje spoločné časti domu,
- c) poškodzuje spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu,
- d) ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
- e) porušuje dobré mravy v dome,
- f) neplní rozhodnutia uložené súdom, môže súd na návrh správcu nariadiť predaj nehnuteľnosti alebo nebytového priestoru.

7) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia existencie nájomného vzťahu založenom na základe tejto zmluvy, nájomcovi nevzniká právo uplatniť si u prenajímateľa bytovú náhradu, tzn., nájomca nemá právo uplatňovať si voči prenajímateľovi náhradnú nehnuteľnosť, nemá právo uplatňovať si voči prenajímateľovi náhradné ubytovanie, ani prístrešok.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, účinnosť nadobúda nasledujúcim dňom od dňa zverejnenia v centrálnom registri zmlúv (crz.gov.sk).
- 4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
- 5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
- 6) Nájomca udeľuje súhlas na spracovanie osobných údajov prenajímateľovi v zmysle Z. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 7) V otázke doručovania výziev prenajímateľa nájomcovi sa zmluvné strany dohodli na nasledovnom mechanizme: za doručenie výzvy sa bude považovať dátum uvedený na doručenke, potvrdenej nájomcom. V prípade neprevzatia výzvy nájomcom sa za jej doručenie bude považovať dátum, v ktorom je písomnosť vrátená na adresu Mesta Čierna nad Tisou, s poznámkou Slovenskej pošty o nedoručiteľnosti zásielky adresátovi, resp. odmietnutím prevzatia adresátom.

V Čiernej nad Tisou dňa 14.05.2024

.....
prenajímateľ: Ing. Viktor Palko, MBA

primátor mesta

.....
nájomca: Norbert Teru