Nájomná zmluva
uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(ďalej len *„zmluva“*)
medzi

Prenajímateľ
Názov: **Obec Kuzmice**
IČO:
Sídlo:
Štatutárny orgán: Ing. Martin Vincej, starosta obce
(ďalej len *„prenajímateľ“*)

a

Nájomca
Meno a priezvisko: **Pavol Vysokai**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Miesto trvalého pobytu:
Štátna príslušnosť: slovenská
(ďalej len *„nájomca“*)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len *„zmluvné strany“*).

Podpísané zmluvné strany prehlasujú,
že sú oprávnené na uzavretie tejto zmluvy, ich prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je robený v zákonom predpísanej forme.

Článok 1.
Úvodné ustanovenia

1. Účelom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu vzniknutých na právnom základe tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za odplatu, aby ho dočasne užíval a nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné, a to všetko podľa podmienok dojednaných v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi odplatne predmet nájmu, ktorého bližšia špecifikácia je obsiahnutá v Článku 2. tejto zmluvy .
4. Zmluva je platná dňom jej podpisu poslednej zo zmluvných strán a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.

Článok 2.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1, zapísaných na LV č. 861, okres Trebišov, obec Kuzmice, katastrálne územie Kuzmice, vedených Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, a to:

- parcela registra „C“ KN č. 697/3 o výmere 167 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- parcela registra „C“ KN č. 697/2 o výmere 234 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie;
- parcela registra „C“ KN č. 698/3 o výmere 235 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

a
STAVBY:
- so súpisným číslom 283 postavená na parcele „C“ KN č. 697/3, popis stavby bytový dom;

- so súpisným číslom 466 postavená na parcele „C“ KN č. 697/2, popis stavby bytový dom;
- so súpisným číslom 467 postavená na parcele „C“ KN č. 698/3, popis stavby bytový dom.

2. Predmetom nájmu je:

a) byt č. 9, nachádzajúci sa v suteréne bytového domu vpravo, súpisné č. 283, postaveného na parcele registra „C“ KN č. 697/3 o výmere 167 m^2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej len *„predmet nájmu“*).

3. Byt sa nachádza v suteréne bytového domu vpravo. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností v tom kuchyňa spojená s obývacou halou a príslušenstva bytu.
4. Príslušenstvom bytu sa na účely tejto zmluvy rozumejú vedľajšie miestnosti, a to, kúpeľňa s WC, chodba.
5. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a síce:
   -rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariaďovacie predmety;
   - 1xkuchynská linka
   - 1x vchodové dvere, interiérové dvere, sprchový kút, umývadlo, WC.
6. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 35,96 m^2.
7. Nájomca je s bytom oprávnený užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu špecifikované v odseku 8. a 9. tohto Článku.
8. Užívanie spoločných častí bytového domu sa vzťahuje na základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelia, schodištia, kotolne, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
9. Užívanie spoločných zariadení domu sa vzťahuje hromozvody, teplonosné, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, ktoré slúžia výlučne domu, v ktorom je byt umiestnený.
10. Predmetom nájmu sú aj všetky hnuteľné veci pevne spojené s nehnuteľnosťou špecifikovanou v odseku 2. tohto Článku, ktoré sú k predmete nájmu jeho súčasťou v zmysle ust. § 120 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

Článok 3.
Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia

1. Mesačné nájomné za predmet nájmu je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 50,- EUR (päťdesiat eur), a to za každý, aj začatý, kalendárny mesiac. Ďalej sa nájomca zaväzuje hradiť mesačne prenajímateľovi vodné, stočné vo výške 10,50,- EUR (slovom desať eur päťdesiat centov), príspevok do fondu generálnych opráv vo výške 34,- EUR (slovom tridsaťštyri eur) , náklady na osvetlenie spoločných priestorov vo výške 7,30,- EUR (slovom sedem eur tridsať centov), náklady za odber elektrickej energie vo výške 80,-EUR (slovom osemdesiat eur) a ústredné vykurovanie vo výške 83,-EUR (slovom osemdesiattri eur) .Nájomca sa v nadväznosti na uvedené zaväzuje k úhrade celkovej sumy za nájomné a nákladov na užívanie bytu vo výške 264,80,- EUR (slovom dvesto šesťdesiatštyri eur osemdesiat centov). Nájomca sa zaväzuje k úhrade špecifikovaných platieb bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., č.ú. 2224-622/0200, prípadne v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
2. V súvislosti s úhradou vodného a stočného sa zmluvné strany dojednali, že prípadné preplatky a nedoplatky na vodnom a stočnom pre ten ktorý byt budú medzi zmluvnými stranami urovnané v priebehu kalendárneho roka.
3. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na spotrebu elektrickej energie formou inkasa.
4. Nájomca sa zaväzuje hradiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia o miestnych daniach a miestnych poplatkoch Obce Kuzmice.
5. Nájomné a náklady na užívanie bytu špecifikované v odseku 1. tohto Článku sú uhradené riadne a včas, ak sú k 25. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúcemu príslušnému mesiacu, za ktorý sa nájomné a náklady na užívanie bytu uhrádzajú, suma v plnej výške pripísaná bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, prípadne je táto suma v lehote splatnosti uhradená v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dojednali na zábezpeke v celkovej výške 500,- EUR (slovom päťsto eur).
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dojednanú zábezpeku v hotovosti do pokladne prenajímateľa, prípadne na bankový účet prenajímateľa uvedený v odseku 1. tohto Článku, pri podpise zmluvy.

Článok 4.
Čas trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. 1 rok, a to konkrétne odo dňa 01.01.2023 do dňa 31.12.2023.

2. Ďalšie trvanie zmluvy po dobe dojedanej v odseku 1. tohto Článku je možné na základe písomného a očíslovaného dodatku k tejto zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami.

Článok 5.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu vymedzený v Článku 2. zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis deklarujúci stav odovzdávaných priestorov a hnuteľných vecí s priestormi pevne spojenými.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účely bývania. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu inak ako na dohovorené užívanie len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
3. Nájomca je po ukončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu do pôvodného stavu, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú. Pri vyrátaní škody sa prihliadne na obvyklé opotrebenie veci. Nájomca je pred odovzdaním nehnuteľnosti prenajímateľovi povinný na predmete nájmu urobiť hygienický náter. V prípade, ak nájomca neuskutoční na predmete nájmu hygienický náter, je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady na jeho vykonanie.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
5. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o potrebe nevyhnutných opráv bez zbytočného odkladu. Nájomca sa zaväzuje hradiť všetky náklady na stavebné opravy a udržiavanie predmetu nájmu z vlastných finančných zdrojov.
6. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve. V tejto súvislosti je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov len po predchádzajúcom výslovnom udelenom súhlase nájomcu za prítomnosti svedka, ktorého si prenajímateľ určí ad hoc.
7. Nájomca je oprávnený uzavrieť podnájomnú zmluvu, predmetom ktorej je dočasné užívanie predmetu nájmu, s treťou osobou len za predpokladu písomne udeleného súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomcovi zánikom tejto zmluvy nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
9. Nájomca sa zaväzuje využívať na účely parkovania dopravných prostriedkov parkovisko nad bytovými domami a parkovisko pri kultúrnom dome Kuzmice.
10. Nájomca sa zaväzuje:

a) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa prenajímateľ zaviazal uhradiť tieto náklady.;
b) riadne a včas platiť nájomné;
c) udržiavať čistotu v prenajatých a v priľahlých priestoroch;
d) strpieť obmedzenie užívania nehnuteľnosti v rozsahu vykonávaných stavebných opráv na predmete nájmu prenajímateľom, resp. ním poverenými osobami.
e) nefajčiť v bytovom dome a v suteréne bytu.

11. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorú spôsobil na prenajímaných priestoroch vlastnou činnosťou.

Článok 6.
Vyhlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená a ani žiadne iné práva tretích osôb, a nie je mu známe, že by boli vedené akékoľvek súdne, exekučné, konkurzné konania, ani vydané vykonateľné rozhodnutia v súvislosti s predmetom nájmu, alebo, že by takéto konania hrozili. Súčasne prehlasuje, že mu nie je známa právna vada, ktorá by užívanie predmetu zmluvy obmedzovala alebo znemožňovala.
2. Nájomca vyhlasuje, že:

a) stav predmetu nájmu je mu známy;
b) predmet nájmu preberá do užívania v stave v akom sa nachádza v deň podpisu tejto zmluvy.

Článok 7.
Zánik zmluvy

1. Táto zmluva zaniká uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená.
2. Táto zmluva môže byť zrušená dohodou o zrušení záväzku (dissolúcia) v písomnej forme v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Návrh na uzavretie zmluvy môže dať ktorákoľvek zo zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím času, ak:

a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;

b) nájomca, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok;

c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

a) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na obvyklé užívanie.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného jeden mesiac.
7. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak dochádza zavinením nájomcu k nadmernému poškodzovaniu predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca uzavrie podnájomnú zmluvu, predmetom ktorej je užívanie predmetu nájmu, s treťou osobou bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade ak dochádza stavebnými úpravami a stavebnými opravami na predmete nájmu k zásahom do konštrukcie bytového domu.
10. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade porušenia záväzku nájomcu obsiahnutého v Článku 5., odsek 9. tejto zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od zmluvy má charakter ex nunc. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú momentom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhou zmluvnou stranou. V prípade, ak písomné odstúpenie od zmluvy nie je možné doručiť druhej zmluvnej strane, uplatní sa fikcia doručenia, a síce, písomné odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky márnym uplynutím lehoty na prevzatie písomnosti na pošte.
12. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorou zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto Článkom dotknutá.

Článok 8.
Osobitné dojednanie o zmluvnej pokute

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu pri plnení záväzku uhradiť dojednané nájomné a náklady na užívanie bytu, vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,5 ‰ denne z dlžnej sumy, najmenej 0,82,- EUR (slovom osemdesiatdva centov) za každý, aj začatý mesiac. Omeškaním nájomcu sa na účely tohto ustanovenia rozumie nezaplatenie nájomného a nákladov na užívanie bytu riadne a včas najneskôr v lehote piatich dní od uplynutia doby splatnosti upravenej v Článku 3., odsek 5. tejto zmluvy. Povinnosť nájomcu platiť zákonné úroky z omeškania tým nie je dotknutá. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, ak nezavinil porušenie povinnosti.

Článok 9.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v deň podpisu zmluvy uhradiť prenajímateľovi sumu vo výške 500,-EUR (slovom: päťsto eur) ako zábezpeku v hotovosti prenajímateľovi v zmysle odseku 6. Článku 3. zmluvy. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky do 7 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, po tom čo nájomca vypratal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom jeho nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

2. Akékoľvek spory zmluvných strán vzniknuté v súvislosti s plnením záväzkov podľa zmluvy alebo v súvislosti so zmluvou sú zmluvné strany povinné bezodkladne riešiť rokovaniami a vzájomnou dohodou.
3. Ak sa niektoré z ustanovení zmluvy celkom alebo sčasti stane neplatným, neuplatniteľným alebo nezákonným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť, uplatniteľnosť alebo nezákonnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade ako aj v prípade neplatnosti, neuplatniteľnosti alebo nezákonnosti celej zmluvy sa strany zaväzujú nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré budú v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami alebo uzatvoriť novú zmluvu, ktorá bude v čo najväčšej miere zodpovedať účelu sledovanému pôvodnou zmluvou.
4. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode všetkých zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Nájomca preberie po jednom vyhotovení zmluvy a rovnako obdrží po jednom vyhotovení prenajímateľ.
6. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatnými príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany po prečítaní zmluvy vyhlasujú, že zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

V Kuzmiciach ,dňa 01.01.2023

Nájomca:

V Kuzmiciach ,dňa 01.01.2023

.....

Obec Kuzmice,
štatutárny orgán Ing. Martin Vincej

.....