

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Bruty**
Sídlo: **Bruty č. 111, 943 51 Bruty**
IČO: **00308820**
Zastúpený: **Ing. Alexander Hubáč, starosta obce**

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca 1:

Meno a priezvisko: **Štefan Ďurač**
Dátum narodenia: **31.10.1977**
Trvalý pobyt: **Bruty 234, 943 55 Bruty**

Nájomca 2:

Meno a priezvisko: **Sylvia Szviteková**
Dátum narodenia: **5.10.1978**
Trvalý pobyt: **Bruty 234, 943 55 Bruty**

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto zmluvu: o nájme nehnuteľností:

Čl. I

Predmet nájmu

Prenajímateľ vyhlasuje, že je **výlučným vlastníkom** nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: Bruty, obec: Bruty, okres: Nové Zámky na liste vlastníctva č. 412 a to:

- a/ domu so súpisným číslom: 234 postaveného na pozemku parcele registra C KN č. 426/3 zastavaná plocha a nádvorie,
 - b/ pozemku parcela registra C KN č. 426/3 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 732 m² a
 - c/ pozemku parcela registra C KN č. 426/4 druh pozemku záhrada o výmere 573 m².
- (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „dom“).

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva za odplatu (nájomné) Nájomcovi do užívania Predmet nájmu (ďalej len „Nájom“) za podmienok ustanovených touto Zmluvou. Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom **bývania**. Predmet nájmu sú oprávnené užívať aj deti Nájomcu.
2. Trvanie Nájmu je upravené v článku VI. tejto Zmluvy.

Čl. III

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať Predmet nájmu Nájomcovi na užívanie a Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve a platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné).
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom vykonania uvedeného oprávnenia Prenajímateľ oznámi Nájomcovi najneskôr dva dni pred výkonom kontroly dátum a čas výkonu kontroly, či Nájomca užíva vec riadnym spôsobom. Za nedodržanie tejto povinnosti sa považuje aj opakovaná nemožnosť skontaktovať sa s Nájomcom za účelom dojednania termínu vstupu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca do domu nasťahovať ďalšie osoby, ako sú uvedené v tejto zmluve.
4. Nájomca je povinný dom užívať šetrne, nepoškodzovať ho a ošetrovať tak, aby škody nepresahovali bežné opotrebenie. Škody presahujúce bežné opotrebenie budú odstránené na náklady nájomcu. Nájomcovia sú ďalej povinní užívať Predmet nájmu s náležitou starostlivosťou, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä v súlade s hygienickými predpismi ako aj protipožiarnymi predpismi.
5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome 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 vo výške skutočne zaplatených nákladov.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Predmetu nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Zmluvné strany sa dohodli že táto zmluva je zároveň potvrdením o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu zmluvnými stranami.

Čl. IV

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný počas trvania platnosti tejto Zmluvy za užívanie Predmetu nájmu platiť Prenajímateľovi spoločne a nerozdielne mesačné nájomné vo výške 200,- € (slovom: dvesto eur) (ďalej len „**Nájomné**“). Pre povinnosť platiť Nájomné nie je rozhodujúce, či Nájomca Predmet nájmu skutočne užíva, Nájomca má právo Predmet nájmu užívať v súlade s dohodnutým účelom.
2. Nájomné je splatné vždy do 5. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa Nájomné platí. Prvé Nájomné a Depozit podľa článku V. zmluvy sú splatné pri podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
3. V Nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za **elektrinu, vodu, internet a plyn** (ďalej len „**Úhrady**“), ktoré sa zaväzuje Nájomca uhrádzať poskytovateľom týchto služieb.
4. Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu je odpojený od elektriny, vody a plyn a súhlasí s tým, aby Predmet nájmu mu bol poskytnutý do užívania za tejto podmienky.
5. Nájomné je splatné na účet alebo do pokladne Prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť v prípade omeškania s platením Nájomného, a to za každý začatý deň omeškania.
6. Na zabezpečenie Nájomného má Prenajímateľ nehnuteľnosti záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v Predmete nájmu a patria Nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že Nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže Prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom alebo súdnym exekútorom, alebo musí veci vydať.

Čl. V

Peňažná zábezpeka (Depozit)

1. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke (ďalej len „**Depozit**“), ktorá bude slúžiť na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia Nájomného, z dôvodu spôsobenej škody v Predmete nájmu alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Depozitu je 100,- € (slovom: jednosta eur). Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť Depozit do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použije Depozit alebo jeho časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s odsekom 1.
3. Po skončení Nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť Depozitu najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratal Predmet prevodu a vysporiadal s Prenajímateľom nároky súvisiace s Nájomom.

Čl. VI

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu **určitú a to 12 mesiacov**. Začiatok Nájmu bol dohodnutý na deň 1.1.2023. Nájom sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Ak nedôjde k dohode Prenajímateľa s Nájomcom, Zmluvu je možné ukončiť písomnou výpoveďou alebo odstúpením od tejto zmluvy.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je **jeden mesiac** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.
4. Prenajímateľ môže vypovedať Nájom z dôvodu nezaplatenia Nájomného za obdobie dlhšie ako 2 mesiace.
5. Nájomca môže Nájom vypovedať bez uvedenia dôvodu.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade:
 - a) ak nájomca bude v omeškaní s ktoroukoľvek splátkou nájomného alebo úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu po dobu viac ako 10 dní;
 - b) ak nájomca hrubo poruší povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy;
 - c) ak nájomca využíva predmet nájmu bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.Odstúpenie od zmluvy je účinné len pokiaľ bolo druhej zmluvnej strane doručené v písomnej forme a sú v ňom špecifikované dôvody, ktoré v zmysle tejto zmluvy zakladajú právo zmluvnej strany odstúpiť od nej.
7. Ak sa Nájom skončí, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu Predmetu nájmu v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá Nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k Predmetu nájmu prístup, za náhodu však nezodpovedá.
8. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak Nájomca Predmet nájmu po skončení Nájmu nevyprace, má Prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie Predmetu nájmu Nájomcom vo výške pôvodne dojednaného Nájomného, zvýšeného o zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného Nájomného, a to za každý čo i len začatý mesiac užívania Predmetu nájmu v čase po skončení Nájmu.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy na webovej stránke Prenajímateľa.
2. Na doručovanie písomností medzi Zmluvnými stranami sa primerane použijú ustanovenia o doručovaní aplikované v civilnom súdnom konaní.
3. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že obsahu Zmluvy porozumeli, súhlasia s jej obsahom, túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok. Zmluvné strany svojim podpisom výslovne potvrdzujú, že všetky

ustanovenia tejto Zmluvy sú výsledkom rokovania Zmluvných strán a každá zo Zmluvných strán mala možnosť obsah tejto Zmluvy ovplyvniť.

4. Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 41 Občianskeho zákonníka v platnom znení dohodli, že pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo neplatné alebo neúčinné alebo by bolo dotknuté zmenou právnych predpisov alebo požiadaviek štátnych orgánov, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných zmluvných ustanovení. Pre takýto prípad sa Zmluvné strany dohodli na nahradení takéhoto ustanovenia takým novým ustanovením, ktoré by sa čo najviac priblížilo k predmetu a účelu pôvodného ustanovenia.

6. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy sa môžu robiť len v písomnej forme dodatkom k Zmluve so vzájomným súhlasom obidvoch Zmluvných strán.

7. Táto zmluva bola uzavretá v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 139/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení. Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom v Brutoch dňa 29.04.2022 uznesením číslo 191/29042022.

8. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú zmluvnú stranu.

V Brutoch dňa 19.12.2022

.....


Prenajímateľ

.....


Nájomca