

Zmluva o nájme nehnuteľnosti

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ: **Obec Zemné**
so sídlom: Obecný úrad, 941 22 Zemné 268
IČO: 00309371
Konajúca prostredníctvom: Ing. János Bób, starosta obce
číslo účtu (IBAN): SK06 0200 0000 0001 7121 0172

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Roman Lakatos, rod. Lakatos**
nar.: 22.03.1975, r.č.: 750322/6940
Bytom: 941 22 Zemné 521
Občan SR

(ďalej ako „nájomca“)

(spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

Článok I.

1. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie predmetu nájmu vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa nájomcovi na dočasné užívanie za odplatu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve za účelom zabezpečenia bývania pre prenajímateľa a jeho rodinných príslušníkov označených v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa v podiele 1/1 označená ako: **stavba** so súp. č. 521, druh stavby: rodinný dom, popis stavby: rodinný dom, evidovaná na LV č. 1 vedenom Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor pre kat. územie: Zemné, obec: Zemné a ktorá je postavená v časti na parcele reg. „E“ KN č.: 1512, druh pozemku: lesný pozemok o výmere 237 m², evidovanej na LV č. 5506 pre kat. územie: Zemné a v časti na parcele reg. „E“ KN č.: 1511, druh pozemku: lesný pozemok o výmere 252 m², evidovanej na LV č. 2061 pre kat. územie: Zemné (ďalej ako „predmet nájmu“).
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že oboznámil nájomcu so stavom predmetu nájmu špecifikovanom v ods. 2 tohto článku tejto zmluvy, že predmet nájmu sa nachádza v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania podľa ods. 1 tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a jeho stav je mu známy, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a že predmet nájmu v tomto stave ako stojí a leží preberá do svojho užívania.

5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu počas doby trvania nájmu primerane jeho povahe a určeniu a udržiavať predmet nájmu na vlastné náklady v užívaniaskopnom stave.

Článok II.

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú s počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2020.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len za dohodnutým účelom uvedenom v ods. 1 čl. I. tejto zmluvy.
3. K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde na základe preberacieho a odovzdávacieho protokolu, ktorý bude spísaný v lehote troch kalendárnych dní odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ vyjadruje svoj súhlas s tým, aby v predmete nájmu sa zdržiavali spoločne s nájomcom aj jeho rodinní príslušníci a jemu blízke osoby s tým, že nájomca zodpovedá za prípadnú vzniknutú škodu konaním týchto osôb. Zoznam užívateľov predmetu nájmu podľa tohto ods. tohto článku tejto zmluvy nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi a to prvýkrát pri podpise tejto zmluvy na prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, následne vždy bezodkladne po zmene počtu osôb vo forme písomného oznámenia doručeného prenajímateľovi.

Článok III.

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v celosti vo výške 100,00 EUR mesačne, pričom v cene predmetu nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vo výške ustanovenej v ods. 1 tohto článku tejto zmluvy mesačne vždy do 20. dňa toho ktorého kal. mesiaca za ktorý mesiac sa nájomné platí. Nájomné je povinný platiť nájomca riadne a včas na účet prenajímateľa vedený vo VÚB banka Nové Zámky, IBAN: SK06 0200 0000 0001 7121 0172 na základe tejto zmluvy.
3. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, voda, plyn) je nájomca povinný uhrádzať osobitne a tieto náklady nie sú zahrnuté v sume nájomného špecifikovaného v tomto článku tejto zmluvy. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s užívaním predmetu nájmu podľa reálnej spotreby na základe faktúry vystavenej dodávateľmi. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ako je napr. dodávanie elektrickej energie, vody, plynu) zabezpečujú pre nájomcu príslušný dodávateľia služieb, ktoré služby objedná a zaobstará sám nájomca na základe tejto zmluvy a nežiada prenajímateľa o poskytovanie a vybavenie týchto služieb.
4. Pri omeškaní nájomcu s platením nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške z dlžnej sumy.

Článok IV.

1. Nájomca je povinný pred podpisom nájomnej zmluvy uhradiť na osobitný účet Obce Zemné finančnú zábezpeku za užívanie predmetu nájmu vo výške: 2- mesačného nájomného, čo činí 200,00 eur
2. Finančná zábezpeka je po dobu účinnosti nájomnej zmluvy vedená na osobitnom účte Obce Zemné a môže byť použitá na: úhradu dlžných platieb nájomného a dlžných platieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. V prípade skončenia nájmu bude nájomcovi vrátená finančná zábezpeka, znížená o výšku prípadných úhrad uvedených v ods. 2.

Článok V.

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na za dohodnutým účelom. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.
3. Nájomca je povinný prenajímateľa bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti).
4. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Nájomca je povinný chrániť predmet nájmu pred poškodením, a nahradiť škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi porušením povinnosťami nájomcom mu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzného právneho predpisu.
6. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatej veci v dôsledku jej zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup.
7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
8. Nájomca je povinný umožniť osobám povereným prenajímateľom vstup do predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu a spôsobu jeho užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní vstup do predmetu nájmu prenajímateľovi a osobám ním povereným a záujemcom o odkúpenie resp. o iné využitie predmetu nájmu. Súčasne sa nájomca v tomto období zaväzuje prenajímateľovi umožniť umiestnenie

oznamu na predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude prenajímateľ ponúkať tretím osobám predmet nájmu na odpredaj resp. na iné využitie (napr. nájom).

9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu vrátane investície do predmetu nájmu, môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky oznámenia, návrhy, faktúry, výzvy či iné písomnosti týkajúce sa tejto Zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať si na adresu sídla adresáta uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a to osobne, doporučene poštou alebo kuriérskou doručovateľskou službou. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie sa považuje aj zásielka, ktorá bola príslušnou zmluvnou stranou odmietnutá, príp. nebola vyzdvihnutá na pošte v lehote určenej k vyzdvihnutiu zásielky; za deň doručenia sa bude považovať posledný deň lehoty určenej k vyzdvihnutiu zásielky na pošte. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že aj odmietnutá zásielka sa bude považovať za doručenie, pričom deň odmietnutia zásielky sa bude považovať za deň doručenia zásielky adresátovi.
11. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanej ploche.

Článok VI.

1. Nájomný vzťah môže skončiť:
 - a. dohodou zmluvných strán,
 - b. písomnou výpoveďou prenajímateľa
 - c. odstúpením.
2. Prenajímateľ je oprávnený podľa bodu 1 písm. b) tohto článku tejto zmluvy vypovedať zmluvu s výpovednou dobou 1 mesiac, ktorá začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej strane, z dôvodu, že nájomca je v omeškaní s platením nájomného viac ako 2 mesiace. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu v stave takom, ako ho prebral od prenajímateľa, pričom všetky náklady potrebné k uvedeniu predmetu nájmu do pôvodného stavu znáša v celom rozsahu nájomca. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľ spíše zápisnicu v dvoch vyhotoveniach, ktorej jedno vyhotovenie odovzdá nájomcovi ako potvrdenie o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok VII.

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola táto zmluva zverejnená podľa osobitných predpisov.
2. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov týkajúcich sa tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať dohodou zmluvných strán vo forme písomného dodatku.
3. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, sú plne spôsobilí na právne úkony a ich zmluvná voľnosť nebola ničím a nikým obmedzená. Zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.

V Zemnom, dňa 8.4.2020

V Zambon, dňa 8.4.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Zemné

Ing. János Bób, starosta

.....
Lobanek Jakabos