

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“) medzi účastníkmi:

Prenajímateľ: Obec Andovce, so sídlom 941 23 Andovce, Hlavná 157/2, IČO: 00 308 749, zastúpená starostom obce Petrom Pussom

a

Nájomca: Lucia Kamenická, , trvale
bytom 940 01 Nové Zámky

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v pomere 1/1 k celku nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Nové Zámky, v obci Andovce, v katastrálnom území Andovce, vedených Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 ako parcela registra "C" č. 336/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 376 m² a ako rodinný dom súpisného čísla 3 na parcele č. 336/17 so všetkými ich účasťami a príslušenstvom.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nehnuteľností definovaných v ods. 3 tohto článku zo strany prenajímateľa nájomcovi za dohodnuté nájomné na dočasné užívanie pre účely zriadenia prevádzky fotoateliéru nájomcu.
3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu jednu izbu o výmere 50 m² rodinného domu súpisného čísla 3 na parcele č. 336/17 nachádzajúceho sa v okrese Nové Zámky, v obci Andovce, v katastrálnom území Andovce, vedeného Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1 ako rodinný dom súpisného čísla 3 na parcele registra "C" č. 336/17 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 376 m² so všetkými ich účasťami a príslušenstvom, pričom spoločne budú užívané priestory, ktoré tvoria: vchod do domu, pozemok a toalety (ďalej len „predmet nájmu“).

II.

Doba trvania a ukončenie zmluvy

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.07.2020 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.07.2023.
2. Nájom zaniká:
 1. dohodou zmluvných strán;
 2. odstúpením zo strany prenajímateľa;
 3. výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu s trojmesačnou výpovednou dobou.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj 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 30 dní;
 - b) ak nájomca hrubo poruší povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy;

- c) ak nájomca využíva predmet nájmu bez súhlasu prenajímateľa v rozpore s účelom, na ktorý bol prenajatý.
4. Pri výpovedi podľa odseku 3. písm. b), c) je výpovedná lehota 1 mesiac.
 5. Výpovedná lehota vo všetkých prípadoch začne plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia nájomcovi za splnenia ostatných podmienok uvedených v tejto zmluve, 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. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti doručované druhej zmluvnej strane sa považujú za doručené piaty deň po ich preukázateľnom odoslaní doporučenou zásielkou na adresu príjemcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ doručenie nie je preukázané inak ku skoršiemu dňu. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, kedy zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo deň, kedy sa vráti odosielateľovi doručovaná písomnosť, pričom na zásielke doručovanej poštou bude vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
 8. V prípade, ak nájomca nevyprace prenajaté priestory ku dňu skončenia nájmu, prenajímateľ je oprávnený na náklady nájomcu priestory vypratať a veci uložiť u skladovateľa. Pre tento prípad sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,00 €, /slovom päťdesiat euro/ za každý deň omeškania až do úplného vypratania nehnuteľnosti.

III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Výška dohodnutého nájomného za predmet nájmu predstavuje sumu vo výške 120,- EUR mesačne, *slovom: jednostodvadsať eur*. V nájme nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nehnuteľností a to najmä dodávky zemného plynu a dodávky elektrickej energie.
2. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že úhrady za plnenia poskytované s užívaním nehnuteľností – dodávku zemného plynu a dodávku elektrickej energie nájomca uhradí na základe vyúčtovania prenajímateľa predloženého nájomcovi raz ročne podľa veľkosti predmetu nájmu.
3. Nájomné bude splatné najneskôr do 1. dňa každého mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, v hotovosti do pokladne prenajímateľa alebo na účet prenajímateľa č.ú. IBAN: SK 17 5200 0000 0000 0808 8289 pod variabilným symbolom: 8753057104.
4. S ohľadom na možný pohyb cien a oficiálnej miery inflácie sa zmluvné strany dohodli, že výška mesačného nájomného bude prenajímateľom upravovaná vždy k 01.01. daného kalendárneho roka, pričom podkladom k tejto úprave budú oficiálne údaje Štatistického úradu SR o miere inflácie za predchádzajúci rok. Prenajímateľ písomne oznámi nájomníkovi zmenu mesačného nájomného bez zbytočného odkladu.

5. Pokiaľ nájomca bude v omeškaní s platbou nájomného do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0.05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční dňom podpisu tejto zmluvy.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Pri prenechaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi spísali zmluvné strany Preberací protokol s presným uvedením stavu predmetu nájmu.
3. Väčšie opravy nad 350,00 € zabezpečuje nájomca po písomnom súhlase prenajímateľa a to na vlastné náklady. Pokiaľ nájomca spôsobil úmyselne alebo z nedbanlivosti tú skutočnosť, že bude nutné previesť väčšie opravy, zabezpečí ich nájomca, resp. prenajímateľ na náklady nájomcu.
4. Prenajímateľ podľa podmienok nájomnej zmluvy, je povinný zabezpečiť poistenie predmetu nájmu.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Predmet nájmu môže užívať výhradne nájomca a to len na dohodnutý účel, ktorým je zriadenie prevádzky fotoateliéru. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať šetrne a jeho zariadenie nepoškodzovať a ošetrovať tak, aby škody nepresahovali bežné opotrebenie. Škody presahujúce bežné opotrebenie budú odstránené na náklady nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti
4. Nájomca nemá právo domáhať sa svojich nárokov, ktoré by mu inak prináležali, pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré spôsobil resp. neboli včas oznámené prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.

6. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené zamestnancami, hosťami, dodávateľmi a remeselníkmi, ktorí odstraňujú drobné závady na náklady nájomcu.
7. Nájomca je povinný ihneď oznámiť závady a potrebu technických opráv a umožniť ich opravu, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
8. Nájomca nesmie v predmete nájmu uskutočňovať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ani na svoje náklady.
9. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory udržiavať v čistom stave, dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy, chrániť prenajatý majetok pred jeho poškodením.
10. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup prenajímateľovi do prenajatých priestorov na jeho požiadanie a umožniť prístup do prenajatých priestorov pracovníkom určených prenajímateľom, ktorí budú vykonávať kontrolu, rekonštrukčné práce a údržbu nehnuteľnosti.
11. Nájomca sa ďalej zaväzuje najmä:
 - vystríhať sa akéhokoľvek rušenia kl'udu obyvateľov susedných nehnuteľností, a to i hlasitým hraním televízie, rádiom a ďalšími hlasitými činnosťami;
 - odpadky akéhokoľvek druhu umiestňovať len do odpadkových nádob k tomu určených;
 - väčšie predmety, ktoré sa nezmestia do odpadkových kontajnerov je nájomca povinný na vlastné náklady nechať odviezť;
 - nepoužívať v prenajatých priestoroch netypizované elektrické spotrebiče a zaväzuje sa zdržať svojvoľného zásahu do rozvodov elektrickej energie, komunikačných rozvodov a elektronického zabezpečovacieho systému;
 - bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každý požiar alebo zhorenie;
 - zdržať sa fajčenia v prenajatých priestoroch.
12. Po skončení nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, príp. na zmeny podľa písomnej dohody s prenajímateľom.
13. Nájomcovi sa v jeho vlastnom záujme doporučuje uzavrieť poistenie prenajatých priestorov, nakoľko odo dňa účinnosti tejto zmluvy je plne zodpovedný za všetko zariadenie a vybavenie predmetu nájmu podľa preberacieho protokolu (pre prípady požiaru, vodovodných havárií, krádeží a pod).

V.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v článku II. ods. 1 zmluvy.
2. Tento právny úkon bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Andovce č. 196/11122019 zo dňa 11.12.2019 v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3. Túto zmluvu je možné meniť len prostredníctvom písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým Občianskeho zákonníka.
5. Ak v dôsledku zmeny právnych predpisov alebo v dôsledku požiadaviek štátnych orgánov bude dotknutá táto zmluva, strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu upraviť svoj záväzkový vzťah vzniknutý na základe tejto zmluvy tak, aby sa príslušné ustanovenia tejto zmluvy uviedli do súladu s požadovaným stavom v súlade s právnymi predpismi, resp. požiadavkami štátnych orgánov a dohodnuté nové ustanovenia boli svojím účelom najbližšie ustanoveniam, ktoré stratili platnosť. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory vzniknuté medzi nimi v súvislosti s touto zmluvou budú prednostne riešiť vzájomným rokovaním. V prípade, že sa týmto spôsobom nedosiahne zhoda, zmluvné strany sa dohodli, že všetky majetkové spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, budú riešené Okresným súdom v Nových Zámkoch.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Andovciach dňa 01.07.2020



Prenajímateľ:

Nájomca: