



Zmluva o nájme budovy

(podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka)

Prenajímateľ: Obec Bílkove Humence
Bílkove Humence 169
IČO: 00309397
v zastúpení: Rastislav Nemečkay - starosta
IBAN: SK60 5600 0000 0032 0691 3001

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Daniela Tietzová

po vyhlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony a že tento právny úkon robia slobodne, dobrovoľne, určito, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená, uzatvárajú túto

zmluvu o nájme budovy

Článok I.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti súpisné číslo 137, nachádzajúceho sa na pozemku CKN 171 reg. „C“ a pozemkov CKN 171 a 175 v k.ú. Bílkove Humence
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania nehnuteľnosti:
 - budovu súp. č. 137 na pozemku CKN p.č. 171
 - novovytvorený pozemok CKN p.č. 171 reg. „E“, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 101 m²
 - novovytvorený pozemok CKN p. č. 175/2, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 155 m², odlúčený z pozemku CKN p.č. 175

Článok II.

Popis budovy

- (1) Predmetná budova pozostáva z troch obytných miestností, chodby a kúpeľne s WC.
- (2) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedenej budovy, osobne oboznámil ich obhliadkou predmetnú budovu preberá do svojho užívania.

Článok III. Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah vzniká **od 03.05.2021** a uzatvára sa na dobu určitú, t. j. na dobu 5 rokov (**do 01.05.2026**). Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom budovy predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (2) Nájomca nájomného bytu môže požiadať o predĺženie doby nájmovej zmluvy o ďalších 5 rokov a to aj opakovane.
- (3) Nájomca je povinný bez vyzvania dva mesiace pred ukončením nájomného pomeru požiadať o predĺženie doby nájmu,
- (4) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo na predĺženie tejto doby nájmu.

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním budovy

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške **100 €** mesačne vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, na účet prenajímateľa.
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do **5 dní** po ich splatnosti, má prenajímateľ právo uplatňovať si poplatok z omeškania vo výške **0,25 % z dlžnej sumy** za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním elektrickej energie a vody. Nájomca je povinný splniť si oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu z nájmu budovy

- (1) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy budovy, súvisiace s jeho užívaním a bežné udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- (2) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnej budove spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- (4) Nájomca nesmie dať predmetnú budovu do podnájmu.

(5) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetnej budovy za účelom kontroly jej technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(6) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu nedôjde k poškodeniu uvedenej budovy a jej príslušenstva.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa vyplývajúce z nájmu budovy

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním budovy.

(2) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu.

Článok VII.

Zánik nájmu budovy

(1) Nájom budovy zanikne uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. odsek 2 a 3 tejto zmluvy.

Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné nájom bytu predčasne ukončiť:

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711)
- b) písomnou dohodou o zániku nájmu medzi prenajímateľom a nájomcom

(2) V prípade zániku nájmu dohodou oboch zmluvných strán musí mať takáto dohoda písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí byť písomná, dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť. Výpovedná lehota je 3 (slovom tri) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehodu.

(4) Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehodu, ktorá trvá 6 (slovom šesť) mesiacov.

(5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

(6) Nájomca je povinný k termínu zániku nájmu byt uvoľniť a odovzdať ho v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

O tomto odovzdaní a prevzatí sa spíše protokol.

Článok VIII. Osobitné dojednania

- (1) Ak nájomný vzťah trval celkovo 10 rokov, tak má nájomca predkupné právo na budovu aj s príslušným pozemkom.
- (2) Kúpna cena pri uplatnení predkupného práva bude 10000 €.

Článok IX. Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- (3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Bílkove Humence dňa 3.5.2021



.....
prenajímateľ



.....
nájomca