

Nájomná zmluva
č. 023/23/07

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších doplnkov a zmien a podľa Zásad o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta Senec (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Mesto Senec
Sídlo: Mierové nám. 8, 903 01 Senec
Zastúpené: Ing. Pavol Kvál – primátor mesta
IČO: 00 305 065
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: IBAN SK94 5600 0000 0066 0282 7002
Variabilný symbol: 6401
(ďalej aj len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Ľudovít Dömény
Bydlisko: Šafárikova 37, Senec
Dátum narodenia:
a
Meno a priezvisko: Angela Döményová, rod. Šipošová
Bydlisko: Šafárikova 37, Senec
Dátum narodenia:
(ďalej aj ako „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I.
Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať do dočasného užívania nájomcovi nehnuteľnosti označené v odseku 2 tohto článku zmluvy a záväzok nájomcu platiť riadne a včas nájomné za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č.2800 v prospech mesta Senec v k.ú. Senec, a to:
 - **stavba** – popis: **stavba na bývanie, súpisné číslo 4046** postavená na pozemku C-KN parc.č. 266/6 (rodinný dom),
 - **pozemok C-KN parc.č. 266/1**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 286 m² (dvor, záhrada),
 - **pozemok C-KN parc.č. 266/6**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 104 m² (zastavaný rodinným domom),

(ďalej ako „nehnutelnosti“ alebo „predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ v súlade s uznesením MsZ v Senci č. 156/2023 zo dňa 6.11.2023 (ďalej aj „Uznesenie MsZ“) prenecháva touto zmluvou nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania na bývanie a nájomca sa zaväzuje platiť za predmet nájmu odplatu podľa čl. II tejto zmluvy.
4. Nájomca má vedomosť o stave premetu nájmu, nakoľko ho pred vznikom nájmu podľa tejto zmluvy užíval z iného právneho titulu.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na účel vedený v odseku 3 tohto článku v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. Účel zmluvy neodporuje cieľom a záujmom prenajímateľa.

Článok II.

Nájomné a jeho splatnosť

1. Prenajímateľ a nájomca sa v súlade s Uznesením MsZ dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške **300 €/mesačne**, (slovom: tristo eur), pričom nájomca sa zaväzuje nájomné hrať na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne na MsÚ Senec. Za deň úhrady sa považuje dátum pripísania príslušnej sumy v prospech účtu prenajímateľa alebo prijatím hotovosti do pokladne MsÚ Senec.
2. Nájomné je splatné vždy **vopred do 15. dňa príslušného mesiaca**. Prvé nájomné za január 2024 nájomca uhradí do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. V prípade omeškania s úhradou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.
4. Cena služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (kúrenie, vodné a stočné, teplá a studená voda, komunálny odpad, elektrina, vykurovanie), nie je zahrnutá do nájomného a nájomca je povinný si uvedené služby zabezpečiť sám na vlastné náklady a riadne a včas za ne uhrádzať príslušnú sumu.
5. Prenajímateľ dbá o to, aby sa predmet nájmu užíval riadne a v súlade s právnymi predpismi a aby sa za všetky služby spojené s jeho užívaním riadne a včas uhradili náležité platby, čím sa predchádza najmä vzniku nedoplatkov voči dodávateľom služieb. V tejto súvislosti sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, že nájomca bude mať akékoľvek nedoplatky na službách uvedených v predchádzajúcom odseku, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak si nájomca povinnosť úhrady nesplní ani v dodatočnej 7 dňovej lehote. Odstúpenie je účinné odo dňa jeho doručenia nájomcovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné platné k 31.12. kalendárneho roka sa automaticky zvýši o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka za splnenia podmienky, ak súčet kladnej kumulatívnej inflácie prekročí od poslednej zmeny cien 3%. Záporná inflácia (deflácia) sa do uvedeného súčtu nezapočítava. Zvýšenie nájomného podľa tohto odseku nebude upravované dodatkami k tejto zmluve. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného podľa tohto odseku. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie je nájomca povinný vyrovať do 10 dní po doručení oznámenia. Nájomca výslovne súhlasí s postupom dohodnutým v tomto odseku. V prípade, že nájomca riadne a včas neuhradí nájomné zvýšené o infláciu, prenajímateľ má právo na odstúpenie od tejto zmluvy, pričom samotné odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia prejavu vôle prenajímateľa o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

Článok III.

Doba trvania nájomného vzťahu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01.01.2024.
2. Nájomný vzťah sa končí: písomnou dohodou zmluvných strán, písomnou výpoveďou nájomcu alebo prenajímateľa aj bez udania dôvodu alebo odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v právnych predpisoch.
3. Výpovedná lehota je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo ak nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou, dohodnutým účelom a v súlade s právnymi predpismi.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný hradiť náklady spojené s obvyklým užívaním predmetu nájmu, vrátane nákladov spojených s bežnou údržbou a bežnými opravami.
3. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nemá nárok na žiadnu finančnú ani inú náhradu za vynaložené náklady spojené s užívaním a opravami predmetu nájmu.
6. Nájomca je povinný udržiavať na predmete nájmu čistotu, poriadok a dbať o estetický vzhľad predmetu nájmu, k čomu si prenajímateľ vyhradzuje právo kontroly.
7. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu ani výpožičky tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
8. Zmluvné strany berú na vedomie, že predmetom nájmu nie je stavba so súp.č. 4049 postavená na pozemku C-KN parc.č. 266/8 a pozemok C-KN parc.č. 266/8, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m², ktorý je zastavaný stavbou, ktoré sa nachádzajú v bezprostrednej blízkosti predmetu nájmu. Nájomca berie na vedomie, že stavba so súp.č. 4049 a pozemok s parc.č. 266/8 nie sú spôsobilé k užívaniu a nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek vstupu na uvedené nehnuteľnosti a ich užívaniu a akejkolvek činnosti na uvedenej stavbe a pozemku, najmä činnosti ktorou by mohol ohroziť zdravie svoje alebo tretích osôb alebo ktorou by mohol spôsobiť na akomkoľvek majetku škodu. Za porušenie tejto povinnosti v plnom rozsahu zodpovedá nájomca. V prípade porušenia povinnosti uvedenej v tomto odseku má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie je účinné odo dňa jeho doručenia nájomcovi.
9. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve, má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške 100 eur za každé jednotlivé porušenie povinnosti, pričom zmluvnú pokutu sa nájomca zaväzuje uhradiť do 10 dní odo dňa doručenia výzvy zo strany prenajímateľa.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú doručovať osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, prípadne do elektronickej schránky. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila ako nedoručiteľnú. Písomnosť sa má za doručení i v prípade, ak zmluvná strana odmietne prevziať doručovanú písomnosť, a to dňom dôjdenia prejavu o odmietnutí prevziať písomnosť do sféry druhej zmluvnej strany.

Článok V.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň po zverejnení v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Za prenajímateľa:

V Senci, dňa 22.12.2023

PODPÍSANÉ

.....

Ing. Pavol Kvál
Primátor

Za nájomcu:

V Senci, dňa 22.12.2023

PODPÍSANÉ

.....

Ludovít Dömény

PODPÍSANÉ

.....

Angela Döményová, rod. Šipošová