

N á j o m n á z m l u v a ,

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 663 a nasl. a § 685 až § 716 Občianskeho zákonníka uzavreli medzi sebou z jednej strany

1. Obec Jesenské

v zastúpení : starostom obce - Mgr. Gabrielom Mihályim

sídlo: Sobotská 10, 980 02 Jesenské

IČO: 00318833

IBAN: SK42 0900 0000 0000 6894 3646

ďalej len **p r e n a j í m a t e ľ**,

a z druhej strany

2. Meno a priezvisko: František Grulyo

Nar.: 29.1.1989

rodinný stav: ženatý

trvalý pobyt: Družstevná 25, 980 02 Jesenské

číslo preukazu totožnosti:

a

Meno a priezvisko: Veronika Grulyová, rod.

Nar.: 29.12. 1994

rodinný stav: vydatá

trvalý pobyt: Sobotská 190, 980 02 Jesenské

číslo preukazu totožnosti:

ďalej len **n á j o m c a** ,

za nasledovných podmienok :

I. Predmet zmluvy

- 1.1.** Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – rodinného domu nachádzajúcom sa na ul. Pekárenskej, parcele „C“ č. 1/4 pod súpisným číslom 218, vedený na Okresnom úrade v Rimavskej Sobote, katastrálnom odbore pre katastrálne územie Jesenské na liste vlastníctva č. 1 v podiele 1/1 (ďalej len „rodinný dom“).

- 1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania rodinný dom na ulici Pekárenskej č. 218 pozostávajúci z 3 izieb, predsiene a kuchyne, všetko o rozlohe 65,8 m².
- 1.3. Predmetný rodinný dom je v dobrom, užívania schopnom stave.
- 1.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v deň vzniku nájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s opisom stavu predmetu nájmu – rodinného domu a jeho príslušenstva a s uvedením počtov odovzdaných kľúčov od predmetu nájmu a od spoločných priestorov.

II. Doba nájmu

- 2.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2016 do 31.12.2016
- 2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
- uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. 31. 12. 2016,
 - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - písomnou výpoveďou podľa úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.
- 2.3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany protokol. V protokole sa uvedie stav rodinného domu a jeho vybavenia. Nájomca je ku dňu skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

III. Výška a splatnosť nájomného

- 3.1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.
- 3.2. Mesačná úhrada nájomného za rodinný dom činí 14,18 €.
- 3.3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 30. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenájomateľa alebo do pokladne obecného úradu.
- 3.4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomateľ je oprávnený jednostranným písomným oznámením zvýšiť výšku nájomného v prípade, že v priebehu plynutia doby nájmu bude príslušnou inštitúciou oficiálne priznaná miera inflácie. Prenajímateľ má právo jednostranne zvýšiť nájomné o príslušnú sadzbu oznámenej miery inflácie, a to od začiatku kalendárneho roka, ktorý nasleduje po ukončení kalendárneho roka, počas ktorého bolo zvýšenie cien oznámené.
- 3.6. Jednostranné oznámenie o zvýšení cien nájmu je prenájomateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.
- 3.7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vloží na účet alebo do pokladne prenájomateľa najneskôr do 31.12.2016 finančnú zábezpeku vo výške 3 -mesačného nájomného, t.j. vo výške 42,54 €. Uvedená finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného a na odstránenie neprimeraného opotrebenia alebo poškodenia predmetu nájmu.
- 3.8. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne a to dorúčením do vlastných rúk zasielať nájomcovi vyúčtovanie finančnej zábezpeky vždy do 15 – ich dní od jej použitia.
- 3.9. Nájomca sa zaväzuje, že do 30 dní od doručenia vyúčtovania finančnej zábezpeky, finančnú zábezpeku doplní do dojednanej výške t.j. do 42,54 €.
- 3.10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že do 30 dní po skončení nájmu vráti nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o prípadnú sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

4.1 Nájomca:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v rodinnom dome, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v rodinnom dome si zabezpečí sám a na vlastné náklady,

- b) rodinného domu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať aj spoločné priestory rodinného domu a zariadenia rodinného domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v rodinnom dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v rodinnom dome 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,
- e) sa zaväzuje, že nebude v rodinnom dome vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v rodinnom dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu rodinného domu, ak prenajímateľ neodstráni tieto závady má nájomca právo uvedené závady po predchádzajúcom písomnom oznámení v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu primeraných nákladov.
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s rodinným domom (výmena, prenechanie časti rodinného domu, podnájom rodinného domu, prijatie ďalších osôb do rodinného domu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi; výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do rodinného domu za účelom prekontrolovania technického stavu rodinného domu a dodržiavania zmluvných podmienok, je povinný ku dňu zániku nájmu rodinného domu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- j) sa zaväzuje upratovať priestory rodinného domu a okolie, pričom v prípade nedodržania tejto povinnosti ani na výzvu prenajímateľa, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy,
- k) Zabezpečí, že v prenajatom dome budú spoločne bývať len nájomca a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti a ktoré sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy.

4.2. Prenajímateľ

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním rodinného domu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v rodinnom dome bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov; ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

V. Skončenie nájmu

5.1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:

- a) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami,
- b) písomnou výpoveďou,
- c) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

5.2. Nájomca môže prenajímateľovi písomne vypovedať nájom v zmysle predpisov platných v Slovenskej republike. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvne strane doručená výpoveď. Za doručení sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky a to okamihom uloženia zásielky na pošte, aj keď sa adresát o výpovedi nedozvie.

5.3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody; každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca

odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.

- 5.4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške 20 % z pôvodne dojednaného nájomného a to za každý čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

VI. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 6.2. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 6.3. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v dvoch vyhotoveniach podpísali, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.4. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia na webovom sídle obce Jesenské.
- 6.5. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu. Na základe požiadania nájomcu je prenajímateľ povinný vydať pre nájomcu do 3 dní od doručenia tejto žiadosti písomné potvrdenie o splnení povinnosti zverejniť túto zmluvu.
- 6.6. V prípade, že prenajímateľ nezverejní túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia môže nájomca podať návrh na jej zverejnenie v Obchodnom vestníku.
- 6.7. V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 6.8. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 6.9. Neoddeliteľnou súčasťou Nájomnej zmluvy sú jej prílohy:

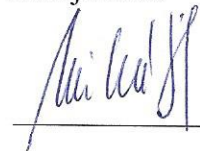
Príloha č. 1. – Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie rodinného domu

Príloha č. 2. – Rozpis platieb

Príloha č. 3. – Menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

V Jesenskom, dňa 31. 08. 2013

Prenajímateľ:



Nájomca:

