

ZMLUVA O NÁJME

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

Prenajímateľ: Obec Kamenín, 943 57 Kamenín č. 641, IČO: 00 308 960, zastúpená starostom obce Jozefom Grmanom

a

Nájomca: Júlia Jároková, rod. Jároková, nar. 13.05.1983, trvale bytom Kamenín č. 388.

I.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie nehnuteľností definovaných v ods. 2 tohto článku zo strany prenajímateľa nájomcovi za nájomné na dočasné užívanie pre účely bývania nájomcu a jeho detí.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti nachádzajúce sa v okrese Nové Zámky, v obci Kamenín, v katastrálnom území Kamenín, vedených Okresným úradom Nové Zámky, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 23 ako parcela registra "C" č. 4921/5 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 169 m², ako parcela registra "C" č. 4921/6 - záhrady o výmere 213 m² a ako dom súpisného čísla 484 na parcele č. 4921/5 so všetkými ich účasťami a príslušenstvom (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu na vlastné náklady uviesť do stavu spôsobilého na bývanie aj po stránke hygienickej, najmä osadením okien, dverí, zavedením kúrenia, zriadením toalety a pod.

II.

Doba trvania a ukončenie zmluvy

1. Nájomný pomer vzniká dňom 01.07.2015 a uzatvára sa na dobu neurčitú.
2. Nájom zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán;
 - b) odstúpením zo strany prenajímateľa;
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu s dvojmesačnou výpovednou dobou.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy 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 na iné účely ako na bývanie.

4. Odstúpenie od zmluvy je účinné 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti doručované druhej zmluvnej strane sa považujú za doručené tretí 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 odštáhoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.

III.

Nájomné a platobné podmienky

1. Výška nájomného za predmet nájmu za obdobie prvých dvoch rokov predstavuje 10,- EUR/mesiac, slovom: desať eur, s prihliadnutím na ustanovenie čl. I. ods. 3 zmluvy. Po uplynutí dvoch rokov sa stanoví nová výška nájmu dodatkom k tejto zmluve po vzájomnom rokovaní účastníkov. V nájme nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním nehnuteľností.
2. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že úhrady za plnenia poskytované s užívaním nehnuteľností (elektrika, plyn, voda) bude uhrádzať nájomca vo svojom mene. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na uzatvorenie zmlúv s dodávateľmi energií.
3. Nájomné bude splatné najneskôr do 1. dňa každého mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
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 za nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1% denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Poplatky za televíziu a rozhlas prihlasuje a platí nájomca.
7. 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,- € 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

5. Predmet nájmu môže užívať výhradne nájomca a to len k účelu bývania.
6. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nemôže nájomca do predmetu nájmu nast'ahovať ďalšie osoby, ako sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
7. 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.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte 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
9. 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.
10. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a údržby predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené členmi jeho domácnosti, hosťami, dodávateľmi a remeselníkmi, ktorí odstraňujú drobné závady na náklady nájomcu.
12. Nájomca je povinný ihneď oznámiť závady a potrebu technických opráv a umožniť ich opravu, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
13. Nájomca nesmie v predmete nájmu uskutočňovať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ani na svoje náklady.
14. Nájomca sa zaväzuje nebytové priestory udržiavať v čistom stave, dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy, chrániť prenajatý majetok pred jeho poškodením.

15. 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.
16. Nájomca sa ďalej zaväzuje najme:
- 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 odvieŕ;
 - nájomca je povinný dohliadať na svoje deti a domáce zvieratá, aby i oni dodržiavali pravidlá čistoty a poriadku;
17. 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.
18. Nájomcovi sa v jeho vlastnom záujme doporučuje uzavrieť združené poistenie domácnosti, 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).
19. Po skončení nájmu nájomca nemá právo žiadať od prenajímateľa zabezpečenie náhradného ubytovania.

V. Záverčné ustanovenia

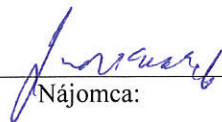
1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v článku II. ods. 1 zmluvy.
2. Túto zmluvu je možné meniť len prostredníctvom písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým Občianskeho zákonníka.
4. 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.

5. 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.
6. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.
7. 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 Kameníne dňa 07.01.2015


Prenajímateľ:




Nájomca: