Zmluva o nájme rodinného domu

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:
Obec Svodín, Hlavná 1, 943 54 Svodín
zast. starostom obce JUDr. Attilom Szászom, IČO: 00 30 92 81

a

nájomca:
Zsolt Košan, r. č. [redacted] bytom Hlavná 432/266, Pribeta [redacted] 230

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka t a k t o :

Článok I.

(1) Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do dočasného užívania rodinný dom vedený v katastri nehnuteľností v Obci Svodín v kat. úz. Maďarský Svodín na LV č. 1 parc. č. 1239/1 pod súp. č. 47 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti.

(2) Spolu s nájomcom sú oprávnení rodinný dom užívať:
a) Katarína Ďuráčov[redacted]
b) Zsolt Košan, r. č.:
c) Chanel Košanová,

Článok II.

(1) Nájom vzniká dňom **25.4.2013**.
(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú, do **31.12.2015**.

Článok III.

(1) Nájomné je **100,- eur mesačne**. Nájomné za mesiac apríl 2013 je 23,33 eur. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním rodinného domu, ktoré bude nájomca hradiť sám.

(2) Výška nájomného sa bude každoročne zvyšovať o sumu zodpovedajúcu miere čistej ročnej inflácie.

(3) Nájomné je splatné 22-ho dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa uhrádza na bankový účet Obce Svodín č. **38 47 87 60 01/5600**, pričom sa vždy uvedie **variabilný symbol 212 003 02 10**.

(4) Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť s užívaním rodinného domu žiadne plnenia.

Článok IV.

(1) Nájomca vyhlasuje, že rodinný dom je spôsobilý na riadne užívanie.

(2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním rodinného domu.

(3) Drobné opravy v rodinnom dome súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy sú vymedzené v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. a sú vymenované v prílohe k tejto zmluve.

Článok V.

Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu rodinného domu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v rodinnom dome bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

(3) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy rodinného domu a iné podstatné zmeny v rodinnom dome iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

(1) Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k rodinného domu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom.

(2) Prenajatý rodinný dom alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok VIII.

(1) Nájom rodinného domu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom rodinného domu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom rodinného domu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom rodinného domu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že rodinný dom bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

Článok IX.

(1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu rodinného domu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k rodinnému domu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia rodinného domu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Ak prenajatý rodinný dom alebo jeho časť nájomca prenechá inému do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia bez písomného súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,- € za každý prípad osobitne.

(2) Ak po skončení nájmu nájomca nevráti rodinný dom včas, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3,32 € za každý deň omeškania s vypratáním.

(3) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvné pokuty podľa ods. 1 a 2 aj keď porušenie povinnosti nezavinil do 3 dní dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. Prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XI.

(1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je **3-násobok** výšky mesačného nájomného.

(3) Zábezpeka vo výške **300,- €** je splatná **v deň podpísania zmluvy** zo strany nájomcu.

(4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 30 dní po skončení nájmu a po vypratání bytu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

Článok XII.

(1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.

(2) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.

Svodín, 24.4.2013

OBEC SVODÍN 3

prenajímateľ

nájomca