

NÁJOMNÁ ZMLUVA
uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších právnych predpisov
medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajíateľ:

1. Anna Derevianiková, rod. Derevianiková

bytom: 065 31 Jarabina č. 182

2. JUDr. Justína Laičáková, rod. Lajčáková

Bytom 058 01 Poprad ul. Šúrova č. 131/16

Kontaktná adresa: 065 31 Jarabina č. 184

(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

a

2. Nájomca:

Obec JARABINA

Sídlo: Jarabina č. 58 PSČ 065 31

IČO: 00329932

Štatút. Zast.: Lívia Kovalčíková starostka Obce

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomcovia ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia, predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajíatelia v 1. a 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v k.ú. Jarabina vedených v KN Okresným úradom odborom katastrálnym St. Lubovňa na LV č. 161 pod B2 v 20/65 a pod B3 v 10/65 - dom súpisne číslo 181 postavený na pozemku KNC a p.č. 300 o výmere 415 m2 druh pozemku Zastavané plochy a nádvorie a p.č. 299 o výmere 182 m2, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria (ďalej len „prenajímaný dom“).
2. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľov prenechať nájomcovi, ktorý je spoluvlastníkom vyššie popísaných nehnuteľnosti, pod B 1 v 35/65 za odplatu **prenajímaný dom s.č. 181 v celku** na čas a za podmienok ustanovených v tejto zmluve a tiež záväzok nájomcu platiť prenajíateľovi nájomné podľa tejto zmluvy a dodržiavať záväzky v tejto zmluve im stanovené. Predmetom nájmu nie sú pozemky, a pivnica, ktoré zostávajú naďalej v spoločnom užívaní.
3. Prenajímaný dom s.č. 181 pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchynský kút a sprchový kút v prednej časti domu a miestnosti, ktoré sa nachádzajú v prístavbe domu : na prízemí hala slúžiaca t.č. ako priestor na uloženie mechanizmov nájomcu, schodisko a na poschodí 2 miestnosti a sociálne zariadenia, ktoré sú stavebne nedokončené, súčasťou domu je pivnica, ktorá nie je predmetom nájmu.



4. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma svoj spoluvlastnícky podiel nájomcovi, spolu s jeho vnútorným vybavením. Pivnica zostáva v spoločnom užívaní prenajímateľov a nájomcu.
5. Prenajímateľa prenechávajú nájomcovi, ktorý je súčasne spoluvlastníkom, dom s.č. 181 za účelom zriadenia pamätnej izby resp. zriadenie kultúrnej a historickej galérie vzniku, vývoja a pamätných udalosti Obce a účasti občanov Obce na spoločenských udalostiach krajiny a Obce.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý dom využívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu, teda výlučne na účel popísaný v bode 5. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo ktoréhokoľvek prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok II

Stav prenajímaného bytu

1. **Prenajímaný dom v čase uzavretia tejto zmluvy nie je v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel.**
Prenajímateľa – spoluvlastníci týmto dávajú – spoluvlastníkovi súhlas na potrebné stavebné iniererové a exterierové úpravy a opravy domu, ktoré vykoná prenajímateľ na svoj účet bez nároku na spoluúčasť prenajímateľov – najmä akúkoľvek finančnú účasť.
2. **Prenajímaný dom bol rekonštruovaný a zriadená prístavba v roku 1991- 1992, ktorá časť nie je dokončená a ktorej sa dotkne prestavba v celom rozsahu, v pôvodnej časti budú vykonané menšie stavebné úpravy na dohodnutý účel.**
3. **Nájomca a spoluvlastník sa zaväzuje prenajímaný dom počas doby trvania nájmu prestavať na dohodnutý účel podľa zámeru a projektu interierovej a exterierovej prestavby domu. Projekt stavebných zmien a finančných nákladov sa zaväzuje pred realizáciou prerokovať s prenajímateľmi za účelom spresnenia ceny nájmu. Súčasne sa zaväzuje udržiavať dom po realizácii prestavby v prevádzkyschopnom stave.**

Článok III

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľa sa zaväzujú odovzdať prenajímaný dom nájomcovi do užívania v deň podpísania tejto zmluvy a hospodárenie s domom a to všetko na náklady nájomcu.
2. Prenajímateľa sa zaväzujú, že umožnia nájomcovi nerušené užívanie prenajímaného domu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy. Prípadné úžitky z hospodárenia s domom sú úžitkami, ktoré patria nájomcovi.
3. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do prenajímaného domu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného domu prenajímateľ uvedený v 1. rade a od pivnice domu prenajímateľ v 2. rade.
4. Prenajímateľa nie sú povinní ani oprávnení v dome vykonať opravy a údržbu počas doby nájmu.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcov

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na prenajímanom dome, jeho súčastiach, príslušenstve a iných veciach v spoluvlastníctve



prenajímateľov, ku ktorým má nájomca prístup s prihliadnutím na existenciu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2. Nájomca je oprávnený na základe tejto zmluvy vykonať v dome stavebné zmeny na dosiahnutie účelu ako je popísaný v ČL.I. bod 5. ČL.II. ako aj zmeny nevyhnutné alebo spojené s riadnym užívaním prenajímaného domu.

3. Nájomca a spoluvlastník sa zaväzuje prenajímaný dom počas doby trvania nájmu prestavať na dohodnutý účel podľa zámeru a projektu interiérovej a exteriérovej prestavby domu. Projekt stavebných zmien a finančných nákladov sa zaväzuje pred realizáciou prerokovať s prenajímateľmi za účelom spresnenia ceny nájmu. Súčasne sa zaväzuje udržiavať dom po realizácii prestavby v prevádzkyschopnom stave.

4. Nájomca je oprávnený prevádzkovať prenajímaný dom vo svojom mene alebo prostredníctvom subjektov riadených nájomcom. Nájomca nie je oprávnený tretím osobám umožniť užívanie vecí vo vlastníctve resp. spoluvlastníctve prenajímateľov, ku ktorým má nájomca prístup s prihliadnutím na existenciu nájmu a bod 4.

5. Po skončení dohodnutej doby nájmu sú účastníci tejto zmluvy povinní a oprávnení na všetky práva a povinnosti v rozsahu spoluvlastníckych podielov.

6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v prenajímanom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady stavebné úpravy a opravy na prenajímanom dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca nemá voči prenajímateľom nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

Článok V **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom domu sa uzatvára na dobu určitú, ktorú dohodou ustálili na 30 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy.
2. Nájomca je až do dňa uplynutia doby nájmu povinný dodržiavať povinnosti a plniť záväzky z tejto zmluvy vyplývajúce.
3. Dňom uplynutia doby nájmu nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí, ak sa zmluvné strany nedohodnú na ďalšom pokračovaní nájmu a nájomca je povinný splniť všetky záväzky a povinnosti voči prenajímateľovi tak, ako je stanovené v tejto zmluve pri skončení nájmu v Článku VIII 5. – 6. tejto zmluvy.
4. Po dni uplynutia doby nájmu je možné dohodnúť medzi prenajímateľmi resp. ich práv. nástupcami a nájomcom ďalší nájomný vzťah k prenajímanému domu a to výlučne tak, že prenajímateľa a nájomca uzatvoria písomne dodatok k tejto zmluve o predĺžení doby nájmu.
5. Ak prenajímateľ a nájomca neuzatvoria dodatok k tejto nájomnej zmluve o predĺžení doby nájmu, ktorou by k prenajímanému domu vzniklo prolongovanie tejto zmluvy nájomný vzťah trvajúci po dni uplynutia doby nájmu, považuje sa užívanie prenajímaného domu nájomcom za neoprávnené.



Článok VI Osobitné dojednania

1. Výlučne nájomca resp. osoby uvedené v ČL.IV. bod 4. sú oprávnené využívať prenajímaný dom.
2. Nájomca nie je oprávnený umožniť užívanie prenajímaného domu tretím osobám, mimo osôb uvedených v ČL.IV bod 4. Nájomca je povinný starať sa o dom s náležitosťami zodpovedajúcimi dobrému hospodárovi.
3. Nájomca nemá nárok voči prenajímateľom na náhradu nákladov vynaložených na stavebné opravy alebo úpravy v prenajatom dome,.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka platného a účinného na území Slovenskej republiky.

Článok VII Nájomné, úhrady za služby spojené s užívaním bytu, zálohy a zábezpeky

1. Dňom podpísania tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť všetky náklady súvisiace so sprevádzkovaním a riadnym chodom domu napr. dodávka elektriny, vody, plynu, odvoz TDO, poistenie domu a iné.
2. Nájomné zmluvnými stranami je dohodnuté vo výške 90.- Eur mesačne, ktoré za dobu trvania nájmu nájomca nebude uhrádzať a bude odpočítavané z nákladov, ktoré nájomca vynaloží na stavebné opravy a úpravy domu ako v interierovej tak aj exterierovej časti domu. Služby spojené s užívaním domu uhrádza nájomca vo svojom mene a na svoje náklady.
3. Prenajímateľa súčasne týmto splnomocňujú nájomcu uzavrieť zmluvy s dodávateľmi vody, plynu, elektrickej energie a iných dodávok ako aj poistnej zmluvy vo svojom mene a na svoje náklady. Na čas trvania nájmu nie je nájomca povinný predkladať prenajímateľom vyúčtovanie nákladov a nevznikajú mu voči prenajímateľom žiadne nároky zo schodkov alebo nedoplatkoch voči prenajímateľom.

Článok VIII Skončenie nájmu

1. Nájom domu zaniká:
 - uplynutím doby nájmu podľa Článku V tejto zmluvy alebo
 - písomnou dohodou prenajímateľov a nájomcu, alebo
 - okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
2. Nájom domu zanikne dňom uplynutia doby nájmu alebo skôr, a to: dňom dohodnutým v písomnej dohode prenajímateľov a nájomcu, alebo dňom smrti ktoréhokoľvek z nájomcov. Vypovedať zmluvu z iných dôvodov nie je možné.
3. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak:
 - nájomca užíva dom spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu, alebo
 - nájomca porušujú dobré mravy spojené z užívaním nehnuteľnosti



- nájomca dá prenajímaný dom do podnájmu bez súhlasu prenajímateľov mimo osôb uvedených v ČL.IV. bod 4.
4. Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
 5. Najneskôr v deň skončenia alebo zániku nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľom dom v stave, ako bude zrealizovaná prestavba, prípadne nezrealizovaného projektu pre účel nájmu nebude zhoršený stav oproti stavu v akom ho prevzal pri uzavretí zmluvy s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
 6. Odo dňa nasledujúceho po dni skončenia alebo zániku nájmu, v prípade užívania prenajímaného domu nájomcom, sa užívanie prenajímaného domu nájomcom považuje za užívanie domu bez právneho titulu t.j. neoprávnené a protiprávne konanie nájomcu.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

1. Neplatnosť alebo neúčinnosť ktoréhokolvek ustanovenia tejto zmluvy alebo jeho časti nespôsobuje neplatnosť alebo neúčinnosť celej zmluvy ale len toho konkrétneho ustanovenia alebo jeho časti, ktorú možno oddeliť tak, aby ju bolo možné nahradiť platnou a účinnou zmluvnou úpravou. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takéto nahradenie platnou a účinnou úpravou vykonajú právnym úkonom bez zbytočného odkladu len čo sa o potrebe takého nahradenia dozvedeli. V prípade, že tak zmluvné strany neučinia bez zbytočného odkladu, nahradí sa neplatná a neúčinná úprava takou úpravou, ktorá je presne určená v príslušnom zákonom ustanovení.
2. Žiadne platby, preplatky, zálohy, zábezpeky ani iné finančné prostriedky uložené na základe tejto zmluvy a/alebo v súvislosti s nájmom prenajímaného domu nájomcom u prenajímateľa sa za žiadnych okolností neúčtia ani nezahodnocujú.
3. Akékoľvek písomnosti súvisiace s touto zmluvou, ktoré – vychádzajúc z ich povahy – majú byť doručené niektorej zo zmluvných strán, sa doručujú osobne alebo poštou, a to doporučenou poštou do vlastných rúk. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri osobnom doručení písomnosti potvrdia doručujúcej zmluvnej strane prevzatie alebo odmietnutie prevzatia písomnosti. V prípade osobného doručovania sa písomnosť považuje za doručení dňom jej prevzatia prijímajúcej zmluvnej strane alebo dňom odmietnutia jej prevzatia. Odmietnutie prevzatia môže zmluvná strana preukázať aj podpísaním dosvedčenia odmietnutia dvoma nezávislými svedkami. V prípade doručovania písomnosti poštou sa písomnosť považuje za doručení dňom jej prevzatia, najneskôr však jedenástou hodinou tretieho dňa od jej podania na doručenie na pošte, a to aj v prípade ak písomnosť zmluvná strana prevzala neskôr alebo neprevzala bez ohľadu na dôvod takéhoto neprevzatia. Doručovanie sa uskutočňuje na adresy trvalých bydlísk zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne v mieste, kde je možné zmluvnú stranu dohodnúť a takým miestom je prenajímaný byt alebo iné miesto, kde sa zmluvná strana predpokladateľne alebo na základe oznámenia druhej strane nachádza.
4. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej podpísaných zmluvnými stranami. Dodatky sa podľa poradia čísľujú a označia dátumom.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.



7. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, jeden pre každého z prenajímateľov a tri pre nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, prejavy ich vôle sú jasné a zrozumiteľné a smerujú k uzatvoreniu vyššie označenej zmluvy, zmluvu uzatvárajú nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

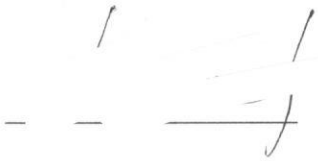
V Jarabine dňa 5.septembra 2016

prenajímatelia:

nájomca:

Anna Derevianíková, rod. Derevianíková

Obec Jarabina





JUDr. Justína Lajčáková, rod. Lajčáková



