

N á j o m n á z m l u v a

ktorú v zmysle § 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 , PhD

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.:

rod. stav: ženatý

trvalý pobyt: Pekárenská č. 218, 980 02 Jesenské

číslo preukazu totožnosti:

a

Meno a priezvisko: **Veronika Grulyová**

Nar.:

rod. stav: vydatá

trvalý pobyt: Pekárenská č. 218, 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 1.1.2026 do 31.12.2026
- 2.2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, t. j. 31. 12. 2026,
 - 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 prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.

III. Výška a splatnosť nájomného a ostatných platieb

- 3.1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov.
- 3.2. Mesačná úhrada nájomného za rodinný dom činí 24,56 €.
- 3.3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 30. dňa každého kalendárneho mesiaca, a to priamo na účet prenajímateľa alebo do pokladne obecného úradu.
- 3.4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy.
- 3.5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk najneskôr do splatnosti týchto úhrad.
- 3.7. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť všetky náklady za služby ktoré sú spojené s predmetom nájmu.

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 závary 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,

- d) sa zaväzuje, že nebude v rodinnom dome vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- e) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v rodinnom , 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.
- f) 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,
- g) 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,
- h) 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 túto odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu,
- i) 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,
- j) Zabezpečí, že v rodinnom 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 doručenie 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. Neúčasť 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 – Náčrt bytovej jednotky č. 1

Príloha č. 2 – Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie rodinného domu

Príloha č. 3 – Rozpis platieb

Príloha č. 4 - Menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha č.2

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytovej jednotky:

Meno užívateľa: František Grulyo, Veronika Grulyová

Výmera bytovej jednotky:

Obytné priestory: $38 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/mesiac} = 19,- \text{ €}$

Vedľajšie miestnosti $27,80 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ €/mesiac} = 5,56 \text{ €}$

Mesačná úhrada za užívanie rodinného domu celkom: 24,56 €

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha č. 3

Rozpis platieb na rok 2026

Mesiac, rok	Dátum dodania	Dátum splatnosti	Nájom v €
Január 2026	01.01.2026	31.12.2025	24,56
Február 2026	01.02.2026	31.01.2026	24,56
Marec 2026	01.03.2026	28.02.2026	24,56
Apríl 2026	01.04.2026	31.03.2026	24,56
Máj 2026	01.05.2026	30.04.2026	24,56
Jún 2026	01.06.2026	31.05.2026	24,56
Júl 2026	01.07.2026	30.06.2026	24,56
August 2026	01.08.2026	31.07.2026	24,56
September 2026	01.09.2026	31.08.2026	24,56
Október 2026	01.10.2026	30.09.2026	24,56
November 2026	01.11.2026	31.10.2026	24,56
December 2026	01.12.2026	30.11.2026	24,56
Spolu			294,72

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Príloha č. 4 - Menný zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti

Por.č.	Meno a priezvisko		Rodné číslo	Trvalé bydlisko
1	František	Grulyo		Pekárenská č. 218, Jesenské
2	František	Grulyo		Pekárenská č. 218, Jesenské
3	Johnny	Grulyo		Pekárenská č. 218, Jesenské
4	Mário	Grulyo		Pekárenská č. 218, Jesenské
5	Tomáš	Grulyo		Pekárenská č. 218, Jesenské
6	Angelika	Grulyová		Pekárenská č. 218, Jesenské
7	Júlia	Grulyová		Pekárenská č. 218, Jesenské
8	Karolína	Grulyová		Pekárenská č. 218, Jesenské
9	Veronika	Grulyová		Pekárenská č. 218, Jesenské

V Jesenskom, dňa 22.12.2025

Prenajímateľ:

.....

Nájomca:

.....