

## ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

**Prenajímateľ:** **Obec Osuské , E.Lehockého 38 , 906 12 Osuské**  
Zastúpená starostom obce Ing. Antonom Fialom  
IČO 00309761 , DIČ 2021086771  
IBAN SK77 5600 0000 0046 5070 9001

(ďalej ako „prenajímateľ“)

**Nájomca:** **Lenka Sendreiová ,rod.Baranová**  
Nar.: **15.7.1982**  
Trvale bytom Osuské č.245

(ďalej ako „nájomca“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

### I. PREDMET NÁJMU

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v KN na LV č.1083 ,rodinný dom súp. č. 42. (ďalej ako „rodinný dom“) nachádzajúci sa na parc. CKN č. 32/1,výmera 90 m2. Nehnuteľnosť sa nachádzajú v katastrálnom území Osuské, obec Osuské, okres Senica. (ďalej ako „predmet nájmu“)
- 1.2. Predmet nájmu – rodinný dom pozostáva : izba č.1: 7,66m2, izba č.2 :18,83m2,izba č.3: 16,77 m2 a príslušenstvo, ktoré tvorí kuchyňa 12,33m2, predsieň 3,24 m2 , WC, kúpeľňa ,terasa, sklad, pivnica. Podlahová plocha rodinného domu je 90 m2.

### II. DOBA A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy do nájmu na dobu určitú, a to od 1.8.2019 do 31.7.2020
- 2.2. Účelom nájmu bude bývanie nájomcu, teda zabezpečovanie bytových potrieb nájomcu, bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

### III. NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PREVÁDZKOVANÉ NÁKLADY

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné stanovené uznesením obecného zastupiteľstva č.29/2019 dňa 31.7.2019 vo výške **50,- EUR (slovom: päťdesiateuro)**.
- 3.2. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje preddavkovo platiť prenajímateľovi úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a to poplatky za spotrebu vody 10,- **EUR (slovom: desať)**. poplatky za spotrebu elektrickej energie 40,- **EUR (slovom: štyridsať)** poplatky za odvoz komunálneho odpadu stanovené VZN obce Osuské. Vyrovnanie nedoplatkov a preplatiek za skutočne spotrebované služby podľa tohto bodu tejto zmluvy spojené s užívaním predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovania od dodávateľov vyššie uvedených služieb. V prípade, ak výška uhradených preddavkov prekračuje výšku skutočných prevádzkových nákladov predmetu nájmu, rozdiel uhradí prenajímateľ v hotovosti a to do desiatich (10) dní po doručení vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľom nájomcovi. V prípade, ak výška uhradených preddavkov je nižšia ako skutočné prevádzkové náklady predmetu nájmu, nájomca je povinný nedoplatok uhradiť do desiatich (10) dní po doručení vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľom nájomcovi. Prílohou každého

vyúčtovania skutočných nákladov sú kópie vyúčtovacích faktúr dodávateľov služieb a na požiadanie je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi originály týchto vyúčtovacích faktúr.

- 3.3. Nájomné a energie za prvý mesiac trvania nájmu v sume vo výške **100,- EUR (slovom: sto)** eur zaplatí nájomca prenajímateľovi v hotovosti pri podpise tejto zmluvy.
- 3.4. Nájomné podľa bodu 3.1. tejto zmluvy a energie podľa bodu 3.2. tejto zmluvy za ďalšie obdobie začínajúce dňa 1.9.2019 budú nájomcom hradené spolu vo výške **100,- EUR (slovom: sto eur)** mesačne vopred, vždy najneskôr k 15-temu dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť k úhrade nájomného a energií vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa IBAN SK77 5600 0000 0046 5070 9001 alebo v hotovosti do pokladne obce.
- 3.5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ započíta nájomcovi do výšky nájomného finančné doklady preukazujúce, že nájomca zhodnotil predmet nájmu avšak maximálne do výšky 50 % dohodnutého ročného nájomného .
- 3.6. Nájomca je povinný doklady , preukazujúce zhodnotenie predmetu nájmu , predložiť vždy do 10. v mesiaci nasledujúcom po skončení mesiaca ,v ktorom predmet nájmu zhodnotil.
- 3.7. V prípade že nájomca nepredloží v stanovenej lehote doklady preukazujúce, že zhodnotil predmet nájmu je povinný zaplatiť nájomné v plnej výške.

#### IV. ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do piatich (5) dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 4.1. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24-och hodín potrebu tých opráv v dome, ktoré má znášať prenajímateľ a súčasne mu umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

#### V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie najneskôr dňa 5.8.2019. Stav nehnuteľnosti bude uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy, či podstatné zmeny na predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 5.3. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a čistote a po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 5.4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov.

## VI. Odovzdanie budovy

- 6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy a zaplatení 1 mesačnej zálohovej platby nájomného.
- 6.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania a nájomca predmet nájmu preberá do užívania tak, že pri osobnom odovzdaní a prevzatí sú známe skutočnosti najmä:
- a) stav v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania,
  - b) zariadenie predmetu nájmu a stav v akom sa nachádza,
  - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
- 6.3. Prenajímateľ sa zaväzuje v deň odovzdania predmetu nájmu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov .

## VII. SKONČENIE NÁJMU

### 7.1. Nájom sa skončí:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol zriadený,
- b) pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom zriadený:
  - dohodou zmluvných strán,
  - písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
  - odstúpením od tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 679 OZ.
  - vzájomnou písomnou dohodou, odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou jednou zo zmluvných strán (§ 710 a § 711 OZ) pre podstatné porušenie zmluvy.
  - ak je nájomca je v omeškaní s platením nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu o viac ako 1 mesiac ,
  - ak nájomca užíva predmet nájmu spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
  - ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje predmet nájmu, jej príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných obyvateľov susedných nehnuteľností, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy a hrubým spôsobom poruší verejný poriadok (za neplnoleté deti je zodpovedný nájomca-rodíč),
  - ak nájomca dá predmet nájmu do prenájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.
  - ak nájomca umožní užívať predmet nájmu osobe, ktorá nie je zapísaná v evidenčnom liste nehnuteľnosti č.42
  - ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

7.2. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu predmetu nájmu nemá nárok na pridelenie bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

7.3. Ak nájomca nezaplatí nájomné a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,00 € za každý i začatý deň omeškania

## VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 8.2. Táto zmluva nadobúda účinnosť po jej podpísaní oboma zmluvnými stranami a dňom zverejnenia na web stránke o prenajímateľa.
- 8.3. Prípadné zmeny tejto zmluvy sa uskutočňujú prostredníctvom postupne očíslovaných, oboma zmluvnými stranami podpísaných, písomných dodatkov.
- 8.4. Zmluva je uzatvorená v 4 vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia pre nájomcu, dve prenajímateľ.
- 8.5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 8.6. Nájomca poskytuje súhlas podľa § 13,14 zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov so spracúvaním osobných údajov v rozsahu meno priezvisko, dátum , rok narodenie, číslo občianskeho preukazu ,trvalé bydlisko.

V Osuskom , dňa 12.12.2019

V Osuskom, dňa 2.2.2019

Prenajímateľ:

.....



Nájomca:

.....

