

Zmluva

o nájme obecného domu

Rodinný dom č.140

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s § 12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obec Lomnička v zast. Máriou Oračkovou – starostkou obce, so sídlom : Lomnička č.66, 065 03 Lomnička, IČO 00 330 027,

a

Nájomca:

Meno a priezvisko : Oračko Ján
Narodený :
Trvalý pobyt : Lomnička 140
Rodinný stav: ženatý
Manželka: Jarmila Oračková narodená

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme domu :

Článok I.

Predmet zmluvy

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – rodinného obytného domu v Lomničke, súpisné číslo 140, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 35/14 k. ú. Lomnička, zapísaného na LV č.1 – vlastník Obec Lomnička.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania celý dom nachádzajúcu sa v obci vrátane užívania dvora, spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z VZN č.68/2022 prijatého uznesením č.3/2022 pod bodom č.6 dňa 29.06.2022.
- (3) Obecné zastupiteľstvo v Lomničke dňa 28.11.2022 rozhodlo o predĺžení nájomného vzťahu k uvedenému bytu pre žiadateľov vyššie uvedených, a to Uznesením číslo 4/2022 pod bodom č.18 poradové číslo13.

Článok II.

Opis domu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný prenajímaný priestor v RD č.140 je podrobnejšie opísaný v protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý tvorí samostatnú prílohu tejto zmluvy o nájme.
- (2) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného domu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí domu predmetný dom preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný dom, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- (3) Predmetný dom má vykurovanie lokálnymi zdrojmi na tuhé palivo – kachlovými pieckami, vlastné meranie odberu elektrickej energie a pitnú vodu toho času zo studne.
- (7) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou domu, ktorý sa touto zmluvou prenajíma a ktorú si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady, pričom sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto rodinného domu určené prenajímateľom.

Článok III. Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah je predĺžený dňom 01.01.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2027, t. j. na dobu piatich rokov. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom domu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu domu o ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých pre pridelenie tohto nájomného domu vyplývajúcich z Uznesenia číslo 4/2022 pod bodom č.18 poradové číslo 13 a zároveň za predpokladu, že pozdlžnosť na nájomnom za užívanie predmetného domu nebude existovať a že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto domu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy

Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním domu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 180 € ročne, a to v splátkach splatných po 15,00 € mesačne. Mesačné nájomné sa uhrádza počnúc nasledujúcim kalendárnym mesiacom a je splatné do 15. dňa daného mesiaca do pokladne obecného úradu v Lomničke. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné preddavky za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v „Predpise nájomného a mesačných záloh za poskytované služby spojené s nájmom“.

(2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním domu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

(3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním tepla, ohrevu TUV, vody, plynu a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TUV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne). Nájomca je povinný do 30 dní od podpisu tejto zmluvy preukázať splnenie si oznamovacej povinnosti voči dodávateľom uvedených služieb predložením kópií zmlúv o dodávke.

(4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním domu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(5) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním domu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

(6) Nájomca uhradí ku dňu podpisu tejto zmluvy na účet obce finančnú zábezpeku 3 – mesačného nájomného vo výške 45,00 € pre účely zabezpečenia úhrady prípadného dlhu, ktorý vznikne na nájomnom či úhrad za služby alebo ako škoda na majetku prenajímateľa. V prípade ukončenia nájmu tohto bytu sa táto zábezpeka vráti v prospech nájomcu do 90 dní od ukončenia nájmu.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu z nájmu domu

(1) Údržbu domu si zabezpečuje nájomca sám a na svoje náklady. Nájomca sa preto zaväzuje, že všetky opravy a údržbové práce v dome si zabezpečí sám a na svoje náklady okrem tých opráv a údržbových prác, ktoré určí prenajímateľ, že ich bude zabezpečovať prenajímateľ na svoje náklady.

Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi pri podpise tejto zmluvy rozsah opráv a údržbových prác v dome, ktoré bude zabezpečovať prenájomca na svoje náklady a za akých podmienok.

(2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať dom aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom dome alebo nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(5) Nájomca nesmie v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca, a to ani na svoje náklady.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenájomca o opravy v dome, ktoré je povinný zabezpečiť prenájomca. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(7) Nájomca nesmie dať predmetný dom, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto domu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca. Uvedený dom môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenájomca udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenájomca eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto dome (t.j. ďalších spoluužívateľov domu).

(8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto domu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenájomca.

(9) Nájomca je povinný umožniť prístup prenájomca a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov do predmetného domu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenájomca nedôjde k poškodeniu uvedeného domu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento dom ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

(11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných priestorov v danom dome za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenájomca nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

(12) Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá užívania nájomného domu a spoločných priestorov, ktoré sú určené pre nájomcu v domovom poriadku a v ďalších predpisoch spojených s nájmom tohto domu.

(13) Nájomca prehlasuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy prenájomca oboznámený s domovým poriadkom a s ďalšími predpismi súvisiacimi s užívaním tohto domu.

(14) Osoby žijúce v spoločnej domácnosti spolu s nájomcom: Hlásené samostatne na obecnom úrade osobe poverenej správou domov

Článok VI.

Práva a povinnosti prenájomca z nájmu domu

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním domu.

(2) Ak je prenájomca povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v dome, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním domu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého domu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Článok VII. Ukončenia nájmu bytu

(1) Nájom tohto domu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom domu predčasne ukončiť a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711), b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu, c) odstúpením od zmluvy -- v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

(2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:

- a) ak takúto možnosť dáva zákon,
- b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním domu,
- c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý dom užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
- e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
- f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
- g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

(5) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

(6) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu domu nájomca nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

(7) Prenajímateľ vykoná v lehote minimálne 7 dní pred odovzdaním domu nájomcom jeho obhliadku, ktorej účelom je posúdenie stavu domu a jeho zariadenia. Z obhliadky bude vyhotovená zápisnica. V prípade zistenia poškodenia niektorej z častí domu, príp. iných nedostatkov je nájomca povinný tieto nedostatky do dátumu odovzdania domu odstrániť.

(8) Nájomca je povinný dom odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie o čom bude v deň odovzdania domu spísaný protokol.

Článok VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

(2) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(3) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a vo voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES

(všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

(4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

(6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola zmluva zverejnená na webovom sídle mesta.

V Lomničke dňa: 28.12.2022

.....
prenajímateľ
Mária Oračková – starostka obce

.....
nájomca
Oračko Ján



.....
nájomca
Oračková Jarmila

