

Zmluva o nájme domu

Uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:

Názov : Obec Kosihy nad Ipľom
IČO: 00 319 406
Zastúpený: Böjtös Norbert - starosta obce
Sídlo: 991 11 Kosihy nad Ipľom 164
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu IBAN: **SK83 5600 0000 0060 5013 4004**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno, priezvisko: Marta Gajdácsová
Narodená: 18.10.1959
Rodné číslo: 596018/6738
Bytom: 991 11 Kosihy nad Ipľom 39
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Veľký Krtíš, zapísané na LV č. 256, katastrálne územie Kosihy nad Ipľom, okres: Veľký Krtíš, obec: Veľký Krtíš, ktorých je prenajímateľ výlučným vlastníkom, a to:
 - a) Rod. Dom, súp. 39, postavený na parcele registra „C“ parc. č. 147/1,
Parcela registra „C“ parc. č. 147/8, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 400 m²
Parcela registra „C“ parc. č. 147/12, záhrada, o výmere 200 m²
parcela registra „C“ parc. č. 147/2, záhrada, o výmere 294 m²
parcela registra „C“ parc. č. 147/1, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 488 m²

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „byt“)

2. Prenajímateľ týmto prenecháva predmet nájmu podľa bodu 1. tohto článku nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve, nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto zmluvy, najmä že je vlastníkom predmetu nájmu alebo má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú predmet nájmu podľa tejto zmluvy prenajať.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania výlučne nájomcovi uvedenému v tejto zmluve.

II.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie predmetného bytu v súlade s jeho stavebným určením.
2. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu nie je prípustné používať na činnosť, ktorá by súvisela s podnikateľskou činnosťou.

III.

Popis predmetu nájmu

1. Celková podlahová výmera plochy rodinného domu je 115 m².
2. Rodinný dom je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v ňom sú funkčné.

IV.

Trvanie a skončenie nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2025 do 31.12.2025**.
2. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) zánikom predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa predmet zmluvy nachádza,
 - d) uplynutím výpovednej doby,
 - e) odstúpením od zmluvy podľa bodu 5. tohto článku.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať v prípade, že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu, najmä ak:
 - a) nájomca nezaplatil nájomné za čas dlhší ako tri mesiace, alebo prenechal dom do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca využíva dom bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním dom užívajú, hrubo poškodzujú prenajatý dom a jeho príslušenstvo, ohrozujú bezpečnosť, alebo narušujú dobré mravy v dome.
4. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
5. Prenajímateľ je na základe dohody zmluvných strán oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pred uplynutím doby, na ktorú bola uzatvorená z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca neuhradí riadne a včas podľa článku V. bod 3. tejto zmluvy nájomné,
 - b) nájomca neumožní prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu.
6. Po ukončení tejto zmluvy, alebo po jej vypovedaní pre akékoľvek z hore uvedených dôvodov nemá nájomca nárok na náhradné ubytovanie.
8. Pri ukončení nájmu je nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu povinný dom spolu so zariadením a príslušenstvom protokolárne odovzdať prenajímateľovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania.
9. Pokiaľ nájomca v stanovenej lehote, t. j. k poslednému dňu trvania nájomného vzťahu priestory domu a príslušenstva nevyprace, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške dvojnásobku dojednanej mesačnej výšky nájomného a záloh za poskytované služby, a to za každý začatý mesiac neoprávneného užívania predmetu nájmu.
10. V prípade, že nájomca neuvolní dom v určenom termíne, vzniká prenajímateľovi právo na náhradu všetkých nákladov súvisiacich s vypratáním uvedenej nehnuteľnosti.

V.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate (nájomnom) vo výške **331,68 €** ročne.
2. Ročná sadzba predstavuje **0,02 €** za každý m² zastavanej plochy, záhrady a stavieb.
3. Výmera nehnuteľnosti spolu je **1382 m²**.
4. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom, ktoré si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
5. Nájomné je splatné mesačne vo výške **27,64,-€**, a to najneskôr **do 20-teho dňa v mesiaci**, v ktorom je nájomné splatné, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania stanovený príslušnými právnymi predpismi.

7. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie súm uvedených v bode 4. a 6. tohto článku.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o výšku zverejnenej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
9. Nájomca je povinný platiť zvýšené nájomné počnúc kalendárnym mesiacom, nasledujúcim po doručení písomného oznámenia prenájomcu o zvýšení nájomného.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať dom nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, mimo vykonávania činností, ku ktorým je povinný nájomca.
2. Nájomca je povinný:
 - a) starať sa riadne o dom a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenájomcu,
 - b) konať počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu, ktorú je povinný nahradiť najneskôr do 14 dní odo dňa vzniku škody,
 - c) dom užívať výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku II. bod 1. tejto zmluvy a nesmie bez písomného súhlasu prenájomcu prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe,
 - d) zmeny v dome, ktoré vykonal nájomca s písomným súhlasom prenájomcu, nie je nájomca povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu,
 - e) nájomca sa zaväzuje udržiavať v dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza poriadok a nerušiť svojím konaním ostatných obyvateľov ,
 - f) nájomca sa zaväzuje, že v priestoroch domu nebude prechovávať žiadne domáce zvieratá,
 - g) nájomca hradí náklady spojené s drobnými opravami v dome súvisiace s užívaním ako aj náklady spojené s bežnou údržbou, pričom za bežnú údržbu sa považuje napr. výmena žiaroviek, poruchy vodovodných batérií a pod. Drobnými opravami sa rozumie: oprava rozbitých sklenených výplní na oknách, dverách, oprava poškodenej sanity, zámkov. Ak sa tak nestane, má prenájomca nárok po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
 - h) nájomca je povinný neodkladne hlásiť prenájomcovi každú havarijnú udalosť, ktorá je predmetom poisťovnej udalosti pre prípad uplatnenia náhrady škody v príslušnej poisťovni. V prípade, že tak nájomca neurobí znáša náklady na odstránenie škody.
 - i) nájomca sa zaväzuje, že v dome sa nebude fajčiť, na fajčenie je vyhradená plocha pred domom,
 - j) stavebné úpravy domu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení Stavebného zákona v platnom znení a príslušných STN,
 - k) zabezpečiť bežnú údržbu domu a drobné opravy v ňom,
 - l) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok,
 - m) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); nájomca berie na vedomie, že prenájomca nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v dome uložených vecí,
 - n) pri ukončení nájmu vrátiť prenájomcovi dom v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - o) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie domu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenájomcu,
 - p) vylúčiť prenechanie domu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu,
 - q) včas písomne oznámiť prenájomcovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby,
 - r) v lehote najneskôr do 15 dní od začatia nájmu podať prihlášku k poplatku za komunálny príslušnému správcovi dane.

3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu. Nájomca súčasne potvrdzuje, že prevzal od prenajímateľa návody na obsluhu všetkých zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu.
4. Akákoľvek písomnosť adresovaná jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane sa považuje za doručení aj v prípade, ak si adresát zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať, jej prevzatie zmarí, alebo ju pošta či iná doručovateľská služba vráti ako v úložnej lehote nevyžiadajú, alebo z dôvodu nenájdeného alebo neznámeho adresáta. V týchto prípadoch je zásielka doručená 3 dni po jej odoslaní, resp. pri osobnom doručovaní v deň doručovania.
5. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do domu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, alebo obhliadky (v čase výpovednej lehoty nájomca umožní obhliadku domu aj potenciálnym záujemcom o nájom domu za účasti prenajímateľa domu) výlučne však za prítomnosti nájomcov a po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody - havárie vstúpiť do predmetu nájmu za účelom jej zamedzenia, a to použitím kľúčov od domu, ktoré bude mať prenajímateľ v obálke zapečatenej nájomcami. O vstupe do domu musí prenajímateľ vopred nájomcu upozorniť, ak je to možné, resp. dodatočne ho bude informovať. V prípade výmeny zámku na vstupných dverách nájomcom, je tento povinný odovzdať prenajímateľovi 1ks kľúča od tohto zámku.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za poistenie osobných vecí a zariadení nájomcom do domu vnesených nájomníkom.
7. Nájomca je oprávnený zriadiť si sídlo obchodnej spoločnosti na adrese predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. **V prípade, ak prenajímateľ bude uskutočňovať rekonštrukciu domu v dohodnutej dobe nájmu, zaväzuje sa, že poskytne nájomcovi náhradné ubytovanie za toto obdobie rekonštrukcie, s čím nájomca vyslovuje súhlas.**
9. **V prípade, ak prenajímateľ bude uskutočňovať rekonštrukciu domu po uplynutí doby nájmu, ktorú nájomca neakceptoval, prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradné ubytovanie za toto obdobie. Nájomca túto skutočnosť potvrdzuje svojim podpisom na zmluve.**

VII.

Odovzdanie bytu a osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní predmetu nájmu spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí domu, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa dom nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) príslušenstvo domu,
 - c) iné skutočnosti, v ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania zápisnice.
2. Nájomca po ukončení doby nájmu odovzdá prenajímateľovi uprataný čistý dom a zariadenie v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu. V opačnom prípade bude prenajímateľ postupovať v zmysle článku V. bod 6. tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní domu prenajímateľovi spíšu Protokol o odovzdaní a prevzatí domu, ktorá bude obsahovať obdobné údaje, ako sú dohodnuté v bode 1 tohto článku.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania domu odovzdať nájomcovi 2 sady kľúčov od domu. Nájomca sa zaväzuje, že počas prenájmu nevymení vložku na vchodových dverách domu bez súhlasu vlastníka domu.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva nadobudne účinnosť vzhľadom na právne postavenie Prenajímateľa (obec) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ ako povinnej osoby (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s § 5a ods. 6 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. v platnom znení). Zmluvné strany so zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety súhlasia.
3. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
6. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
7. Táto zmluva bola vyhotovená v 2 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán prevezme jedno vyhotovenie.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Kosihách nad Ipľom, dňa 23.12.2024

V Kosihách nad Ipľom , dňa 23.12.2024

Prenajímateľ

Nájomca
