

Č.j. TUR-2017/0676-OCU-KrM

## ZMLUVA O NÁJME DOMU

uzavretá podľa § 685 a nasl. občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ: Obec Turňa nad Bodvou**

so sídlom: Turňa nad Bodvou č. 419..

zastúpená starostom: **Mgr. Atilom ORAVCZOM**

bankové spojenie: SLSP a.s.

č. účtu: IBAN SK21 0900 0000 0000 8920 0534

IČO: 00691313

a

**Nájomca: Soňa RIGOVÁ**

narodená :

bytom :

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME DOMU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom domu súpisné číslo .... v Turni nad Bodvou, ktorý je na Katastrálnom úrade v Košiciach. Správe katastra Košice-okolie, pracovisko Moldava nad Bodvou zapísaný na liste vlastníctva č. 1551, k.ú. Turňa nad Bodvou pre Obec Turňa nad Bodvou.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 3 izby , kuchyňu, predsieň a kúpeľňu nachádzajúce sa v domovom dome súpis číslo ... zadná časť (ďalej len „dom“) podľa priloženej situácie.

### II.

#### Opis domu

1. Prenajímaná časť domu je vykurovaná lokálne a pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, predsieň a WC. Príslušenstvom domu je dvor, povala nad prenajatými priestormi, dreváreň a záhrada. Celková výmera podlahovej plochy domu je 80,3 m<sup>2</sup>, z toho podlahová plocha jednotlivých obytných miestností je 57,5 m<sup>2</sup> a celková podlahová plocha vedľajších miestností je 22,8 m<sup>2</sup>.
2. Dom je užívateľsky vhodný, vymaľovaný.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu od 1.1. 2018 na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
  - písomnou dohodou zmluvných strán
  - písomnou výpoveďou
3. V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom ukončiť a to najmenej 3 mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca.

4. Nájomný vzťah nemôže byť zo strany nájomcu predmetom žiadnych právnych aktov (prenájom inému, dedenie ...).

#### IV.

##### Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním domu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním domu.. Nájomné za užívanie domu je 1,30€/m2/mesiac. Mesačný nájom za prenajímanú časť domu je 103,50 €. Nájomné za užívanie nádvorcia a záhrady je 0,5 €/m2/mesiac. Mesačný nájom za prenajímanú časť nádvorcia a záhrady je 16,50 €.
2. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním domu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním domu (ďalej len „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok.  
V roku 2018 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky na plnenie v celkovej výške 62,00 €; v tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:
  - Vodné a stočné 10,- €/osoba
  - Poistné 2,- €/dom
3. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne, a to do 20 – dňa bežného mesiaca. Nájomné a preddavky na plnenia sú splatné do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného bez súhlasu nájomcu, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví dom novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie domu; to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia domu za nové.
6. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v dome - zvýšenie odberu médií).
7. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním domu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku.
9. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

#### V.

##### Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi dom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním domu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní domu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav domu v čase jeho odovzdania nájomcovi. Súčasťou zápisu je fotodokumentácia o stave v čase preberania.
2. Nájomca má popri práve užívať dom aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním domu.

3. Nájomca je povinný užívať dom, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním domu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v dome, starať sa o bežnú údržbu domu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu domu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v dome, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu domu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať dom ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom márnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú výmenu v dome bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať dom do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním domu.
12. Prenajímateľ preberá na seba zodpovednosť vyplývajúcu pre vlastníka nehnuteľnosti v platnej právnej úprave na úseku protipožiarnej ochrany bezpečnosti práce a technických zariadení.
13. Nájomca je povinný počas doby nájmu umožniť kedykoľvek vstup do prenajímaných častí zamestnancom obce príslušným štátnym kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly.

## VI. Skončenie nájmu

1. Nájom domu sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom domu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom domu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom domu vypovedať len z dôvodov ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom domu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu domu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 46 O.s.p.). Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý dom alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený dom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. O odovzdaní domu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav domu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

**VII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán; ustanovenia článku IV ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súlade s podmienkami určenými vo vládnom nariadení SR č. 137/2000 Z.z.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenia.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

V Turni nad Bodvou, dňa 4. decembra 2017

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca