

Z m l u v a
o nájme rodinného domu č. 471

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 685 a nasl.
Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : Obec Podolie
zastúpená PaedDr. Rastislavom Bobockým, starostom obce
Podolie 566
IČO: 00 311 928

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 5806138001/5600
IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : Mário Herák
Trvale bytom
Dátum narodenia
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto zmluvu o nájme rodinného domu:

Čl. I
Predmet prenájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v obci Podolie - rodinný dom, parcely č. 911/1 a 911/2, súpisné číslo 471.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania rodinný dom (ďalej len „rod. dom“), ktorý pozostáva zo štyroch obytných miestností, kúpeľne a sociálneho zariadenia. Podlahová plocha rodinného domu je 100 m². Fotodokumentácia tvorí prílohu tejto zmluvy.
3. Nájomca sa oboznámil so stavom prenajímaného rodinného domu č. 471, rodinný dom v stave primeranom svojmu veku preberá do svojho užívania spoločne s osobami, ktoré tvoria domácnosť nájomcu, uvedenými v Čl. II.

Čl. II

Spoločným nájomcom rod. domu je:
V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú:

Meno, priezvisko:	Vzťah k nájomcovi:	Dátum narodenia:
Viktória Heráková		
Rigová Jasmína		
Heráková Melissa		

Čl. III
Doba prenájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **01. 12. 2024** a uzatvára sa na dobu určitú do **31.12.2025**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme rod. domu len v prípade, že dodržiava ustanovenia tejto zmluvy, Všeobecne záväzného nariadenia obce Podolie č. 6/2023 o podmienkach pridelenia nájomných bytov a o nakladaní s nájomnými bytmi vo vlastníctve obce Podolie (ďalej len VZN) a zároveň nájomca nemá žiadne záväzky voči prenajímateľovi. Prenajímateľ najneskôr 2 mesiace pred skončením nájmu nájomcu oboznámi s lehotou podania žiadosti o uzavretie novej nájomnej zmluvy a povinnými prílohami tejto žiadosti potrebnými k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný dom uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody a je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa rod. dom uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu, domu, nehnuteľnosti alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

Čl. IV

Nájomné a ostatné úhrady

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie rod. domu mesačne nájomné vo výške **250,00 EUR**, ktoré sa skladá z: nájomného 230,00 EUR a réžie 20,00 EUR. Prenajímateľ má právo výšky príspevkov každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
2. Nájomné je splatné 1 mesiac vopred vždy do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomné je nutné uhrádzať bezhotovostným bankovým prevodom na číslo účtu: 5806138001/5600, IBAN: SK06 5600 0000 0058 0613 8001, variabilný symbol: 471, konštantný symbol 0558 alebo v hotovosti do pokladne obce Podolie.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, minimálne vo výške 0,83 Eur.
5. Prenajímateľ je do 30 dní po odsťahovaní nájomníka povinný urobiť vyúčtovanie skutočných nákladov za obdobie prenájmu a doručiť ho nájomcovi. Splatnosť vyúčtovaného nedoplatku, resp. preplatku je 14 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
6. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného. Zmenu výšky nájomného a preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny. Nájomca bude na túto zmenu písomne upozornený.

Čl. V

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do troch dní po podpise tejto zmluvy uhradí prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške **690,00 EUR** slovom šesťstodeväťdesiat eur na účet obce Podolie uvedený v záhlaví zmluvy.

2. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov nájomného, preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním rod. domu ako aj nedoplatkov ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním rod. domu a na úhradu škody spôsobenej na prenajatom rod. dome, spoločných častiach a zariadeniach rod. domu zistených ku dňu skončenia nájmu.
3. Po skončení nájmu rod. domu prenajíateľ vráti nájomcovi finančnú zábezpeku alebo jej časť zníženú o nedoplatky na nájomnom, o prípadné poplatky z omeškania, na ktoré prenajíateľovi vznikol nárok, o náhradu prípadnej škody, a o prípadné nedoplatky na skutočných nákladoch za plnenia poskytované s užívaním rod. domu zistené ročným vyúčtovaním za posledný rok nájmu, resp. jeho časť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním rod. domu za posledný rok nájmu, resp. za jeho časť. Prípadný nedoplatok zistený ročným vyúčtovaním je nájomca povinný uhradiť v lehote splatnosti ročného vyúčtovania preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním rod. domu.

Čl. VI

Povinnosti nájomcu a prenajíateľa

1. Nájomca a ostatné osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, a ktoré nemajú trvalý pobyt v obci Podolie sú povinní sa prihlásiť na trvalý pobyt v obci Podolie v lehote do 1 mesiaca od podpisu nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje používať prenajaté priestory iba na účel uvedený v čl. 1 tejto zmluvy. Nie je oprávnený prenechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou. Pre tento prípad sú tieto zmluvy od počiatku neplatné.
3. Odvoz a likvidáciu odpadu si zabezpečuje prenajíateľ na vlastné náklady na základe zmluvy.
4. Akékoľvek stavebné úpravy, zásahy do rozvodov elektrickej siete a kúrenia môže nájomca robiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajíateľa. Tento súhlas je potrebný i na zásah do rozvodov vody a odpadu.
5. Riadne a včas informovať prenajíateľa o závažných skutočnostiach prenajatého rod. domu, prenajíateľovi bezodkladne oznámiť príslušníkov domácností, ktorí s ním budú bývať v predmetnom rod. dome.
6. Drobné opravy v rod. dome súvisiace s jeho užívaním hradí na vlastné náklady (napr. oprava vodovodných batérií, výmena žiaroviek, čistenie kotla, maľovanie, a pod.), väčšie opravy je nájomca povinný bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajíateľovi, bez zbytočného odkladu ohlásiť prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca nahlási povinne do 24 hodín každú škodu nad 6,64 Eur, ktorá vznikla v rod. dome a spoločných priestoroch a ich zariadeniach, inak zodpovedá za túto škodu. Nedostatky a poškodenia v rod. dome, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, bezodkladne odstráni a uhradí v plnej výške. Ak by sa tak nestalo, má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť na vlastné náklady a tieto následne požadovať od nájomcu.
7. Nájomca je povinný v prenajatých priestoroch dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá priamo kontrolným orgánom a v prípade vzniku škody za jej vznik zodpovedá v celom rozsahu.
8. Povinnosti nájomcu vo vzťahu k ochrane pred požiarimi:
 - a) zabezpečiť dodržiavanie ust. Zák. NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov,

- b) zabezpečiť dodržiavanie ust. Vyhl. MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,
 - c) zriadiť ohlasovňu požiarov,
 - d) opatrenia pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru je potrebné vykonávať v súlade s platnými práv. normami. Ak činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru nie sú z hľadiska ochrany pred požiarom upravené osobitnými predpismi, nájomca pri výkone týchto činností postupuje tak, aby bola zabezpečená ochrana pred požiarom. Vid' Vyhl. MV SR 121/202 o požiarnej prevencii § 3. S uvedenou činnosťou musí byť oboznámený technik požiarnej ochrany Obce Podolie min. 24 hod. pred plánovaným začatím činnosti,
 - e) činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru vykonávať len na základe písomného povolenia a zabezpečenia opatrení, ktoré z neho vyplývajú. K uvedenému povoleniu sa musí vyjadriť technik požiarnej ochrany Obce Podolie,
 - f) kontrolu prenosných a pojazdných hasiacich prístrojov zabezpečuje prenajímateľ osobou s požadovanou odbornou spôsobilosťou,
 - g) nájomca zabezpečuje výkon prehliadok a skúšok el. zariadení, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa v súlade s platnými právnymi normami SR,
 - h) umožniť voľný vstup do prenajatého objektu technikovi PO prenajímateľa – Obce Podolie, aby overil plnenie povinností nájomcov priestorov spoločnosti,
 - i) spaľovanie horľavých odpadov, plošné vypaľovanie suchej trávy, krovín a rôznych chem. odpadov na voľnom priestranstve je zakázané,
 - j) prípadný požiar ohlasovať v súlade s platnými predpismi ochrany pred požiarom tak, ako je uvedené v § 27 vyhl. MV SR 121/2002 Z. z. a prenajímateľovi priestorov.
9. Všetky vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, a ktoré v nej nie sú osobitne upravené, riadia sa zák. č. 116/90 Zb., Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne platnými predpismi.
10. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy sa môžu robiť len na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom dohoda musí mať písomnú formu.
11. Nájomca je povinný uzavrieť poisťnú zmluvu na zodpovednosť z prevádzky a na vlastné veci. Stavby a základné prostriedky poisťuje prenajímateľ.
12. Nájomca je povinný starať sa o údržbu spoločných objektov, ako sú príľahlé chodníky, oploenie a tieto udržiavať vždy v prevádzkyschopnom stave (zametanie chodníkov, odpratávanie snehu z chodníkov, odstraňovanie nežiadúcej buriny, ...).
13. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi kontrolu vonkajšieho i vnútorného stavu prenajatých priestorov - nehnuteľnosti a vecí najmenej raz za rok a že prenajímateľovi bude oboznamovať všetky závady na nehnuteľnosti, ktoré by mu mohli spôsobiť škodu na majetku. Nájomca vykoná všetky dostupné opatrenia na zamedzenie vzniku škôd a spolu s prenajímateľom odstráni ich možné príčiny, ak sa tieto týkajú aj zodpovednosti prenajímateľa.
14. Ak prenajímateľ alebo nájomca zanedbajú povinnosť podľa tejto zmluvy čo do vzniku škôd, sú si tieto povinní škody na ich majetku vzniknuté navzájom uhradiť, a to podľa miery zavinenia. Škody sa vysporiadajú vzájomnou dohodou, ak k dohode nedôjde, môžu sa obrátiť so svojimi nárokmi na súd.
15. Súčasne je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch príslušné opatrenia na ochranu mu zvereneného majetku prenajímateľa.

Čl. VII

Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený,
- väčšie opravy realizovať po predchádzajúcom upovedomení nájomcom a dohode s ním bezodkladne.

Čl. VIII

Zánik nájmu

Nájom rod. domu môže zaniknúť :

1. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Uplynutím doby nájmu.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
4. Písomnou výpoveďou nájmu prenajímateľom, ak nájomca:
 - a) nesplní podmienky uvedené vo VZN a tejto nájomnej zmluve,
 - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu rod. domu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné za dlhšie ako 2 mesiace,
 - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výhrade hrubo poškodzuje prenajatý rod. dom
 - d) využíva prenajatý rod. dom bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie
 - e) neužíva rod. dom bez vážnych dôvodov viac ako 1 mesiac,
 - f) bez súhlasu vlastníka v predmetnom rod. dome ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v Čl. II tejto zmluvy.
5. Okamžitým skončením nájomného vzťahu v zmysle Čl. 9 ods. 1, písm. d) VZN č. 6/2023.
6. Výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods.1. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve vrátane jej príloh, ktoré sú jej neoddeliteľnou súčasťou v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy a jej evidovania. Doba platnosti použitia osobných údajov nájomcu je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy. Súhlas je vyjadrený podpisom nájomcu na tejto zmluve.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Pre prípad zmeny výšky nájomného, resp. poplatkov spojených s rod. domom sa nájomca zaväzuje uzavrieť takýto dodatok v lehote 15 dní.

3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom pod písania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda po zverejnení zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená podľa ich slobodnej vôle, zmluve porozumeli a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Podolí, dňa 15.11.2024

V Podolí, dňa 15.11.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

PaedDr. Rastislav Bobocký
starosta obce

Mário Herák