

Nájomná zmluva č. 2/2024
o krátkodobom nájme rodinného domu

uzatvorená podľa zákona 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme domu
v znení zákona č. 125/2016 Z. z.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obec Vydrník**
v zastúpení: Maroš Kroščen, starosta obce
Adresa: Obecný úrad 55, 059 14 Vydrník
IČO: 00326747
DIČ: 2020675041
IBAN: SK95 5600 0000 0034 4648 2001
Banka: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Poprad
(ďalej len „prenajímateľ“)
a

Nájomca: **Žigová Viera**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalé bydlisko: 059 14 Vydrník 24
(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany“).

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy o krátkodobom nájme domu (ďalej len „zmluva“).

Článok 1

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1 v k.ú. Vydrník a je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.
2. Predmetom krátkodobého nájmu je rodinný dom súp. č. 98 postavený v k. ú. Vydrník na parc. reg. „C“ č. 7/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 351 m², zapísaný na LV č. 1 v k. ú. Vydrník.
3. Predmetný rodinný dom je v schátralom a opotrebovanom stave, na ktorom neboli urobené žiadne udržiavacie práce počas jeho vlastníctva prenajímateľom. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu v celosti, ktorý pozostáva:
 - miestnosť o výmere 24,19 m²
 - miestnosť o výmere 15,99 m²

- vstupná chodba o výmere 6,80 m²
- sociálne zariadenie o výmere 2,15 m²
- sociálne zariadenie o výmere 4,84 m²

Spolu 53,97 m²

Prenajímateľ zároveň dáva do nájmu pozemok okolo stavby rodinného domu súp. č. 98, nachádzajúci sa na parc. č. 7/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 351 m² a to od vstupnej brány po záhradu.

V rodinnom dome je nefunkčné ústredné kúrenie s nefunkčným plynovým kotlom. Vykurovanie je zabezpečené pieckou na pevné palivo a kachľami v prednej izbe. V kúpeľni je umiestnené umývadlo, vodovodná batéria, WC. Podlaha je PVC. V rodinnom dome je zriadená vodovodná prípojka s dodávkou pitnej vody z obecného vodovodu. Vchodové dvere sú drevené. Elektrické vedenie v predmetnom rodinnom dome je vedené pod omietkou. Rodinný dom má poškodenú strechu a strešnú krytinu, a poškodené obvodové murivo zo zadnej strany, z ktorého vypadáva stavebný materiál. Pred rodinným domom sa nachádza predzáhradka s vlastnou studňou, skrinkou s plynomerom a vstupom do pivničných priestorov. Pozemok aj s predzáhradkou je oplotený.

4. Nájomca sa so stavom prenajímaného rodinného domu oboznámil a dňom 09.11.2023 ho prebral do svojho užívania.
5. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom dočasného bývania v predmete nájmu po dobu nájmu a nájomca predmet nájmu preberá do nájmu za účelom dočasného bývania, a to za podmienok dohodnutých v zmluve.
6. Prenajímateľ prenecháva rodinný dom do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom rodinného domu, čo je dvor a pivnica ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním domu.
7. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Prenajímateľ má vedomosť o vadách rodinného domu (čl.1 bod.3), na ktoré bol nájomca upozornený, ktoré by však neznemožňovali jeho užívanie.
8. Nájomca je povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním, prípadne na zmeny dohodnuté v písomnej dohode s prenajímateľom, a to najneskôr v posledný deň doby nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše odovzdávací protokol, obsahom ktorého je okrem iného i stav odovzdávaného domu v čase jeho odovzdávania.
9. Nájomca berie na vedomie, že nie je možné zasahovať akýmkoľvek spôsobom do obvodových ako aj vnútorných priečok domu (zatĺkaním klincov, lepením tapiet, vŕtaním, atď.)
10. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že zmluva sa uzaviera podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme domu v znení zákona č. 125/2016 Z. z. (ďalej len zákon).

Článok 2

Doba nájmu a rozsah užívania domu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, 3 mesiace od nast'ahovania, teda do 09.2.2024.
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu, avšak najviac na obdobie, ktoré nepresiahne maximálnu dobu trvania krátkodobého nájmu podľa § 2 zákona. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy, oznámi nájomca túto skutočnosť prenajímateľovi písomne najmenej mesiac pred uplynutím doby nájmu. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení zmluvy, nie je prenajímateľ viazaný sumou nájomného podľa článku 3.1 a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním domu podľa článku 3.2.
3. Nájomca je oprávnený užívať celý dom aj s príslušenstvom a vybavením domu.
4. Nájomca je oprávnený užívať rodinný dom výlučne na účely bývania pre potreby svojej rodiny.

Počas doby trvania nájmu nájomcom je oprávnených užívať rodinný dom aj 6 maloletých detí nájomcu.

Nájomca môže zvýšiť počet osôb užívajúcich dom iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď nájmu.

Článok 3

Nájomné, náklady za plnenia poskytované s užívaním domu a platobné podmienky

1. Výšku nájomného za predmet nájmu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Vydrník na svojom zasadnutí dňa 23.06.2023 uznesením č. 69/2023, s účinnosťou od 01.07.2023, vo výške 1,20 EUR/1m², celková cena nájmu za predmet nájmu je **65,00 EUR**/mesačne (slovom šesťdesiatpäť eur).
2. V cene nájmu podľa bodu 3.1 nie sú zahrnuté poplatky za služby a energie spojené s nájmom :

Predpokladaný náklad za mesiac/rok

-zálohová platba za el. energiu	130,00 / 1 560,00 eur
-platba za odber vody z obecného vodovodu	/ 144,00 eur
-platba za odvádzanie odpadových vôd	/ 20,00 eur
-platba za odvoz TKO	/ 80,00 eur

Spolu: 130,00 / 1 804,00 eur

Prenajímateľ vystaví faktúru za odber pitnej vody z obecného vodovodu v stanovenom fakturačnom období, stočné a poplatok za vývoz TKO prenajímateľ stanoví výmerom úhrad za zdaňovacie obdobie, výška paušálnej zálohy za dodávku a spotrebu el. energie je určená podľa predpokladaných nákladov. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu prípadných nedoplatkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním domu podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.

3. Paušálne zálohové platby sa platia za daný mesiac vždy **do 25. dňa** kalendárneho mesiaca, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví zmluvy alebo hotovostne do pokladne Obce Vydrník na Obecnom úrade.
4. V prípade omeškania s platbou paušálnej zálohy podľa bodu 3.2 sa nájomca zaväzuje zaplatiť poplatok z omeškania určený vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
5. Preddavky za plnenia poskytované s užívaním domu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.01.2024 za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
6. Drobné opravy do 50,00 EUR je povinný nájomca uhrádzať a realizovať vo svojej osobnej réžii a na vlastný účet.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstúpiť do domu v rodinnom dome za účelom vykonania kontroly užívania domu. Vstup je možný iba v prítomnosti nájomcu, príp. osôb užívajúcich dom v rodinnom dome.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť v primeranej dobe riadne nahlásené závady alebo nedostatky vzniknuté v rodinnom dome alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a osôb užívajúcich rodinný dom ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do zálohu alebo iným spôsobom nakladať s právami súvisiacimi s ním.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady podľa čl. 3 v lehote ich splatnosti podľa zmluvy.
7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady vzniknuté v dôsledku neprimeraného opotrebovania rodinného domu, jeho príslušenstva a vybavenia.
8. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na nehnuteľnosti, zariadeniach, príslušenstve, ako i majetku prenajímateľa spôsobené jeho činnosťou, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
9. Nájomca prevezme kľúče od rodinného domu. Stratu kľúčov od rodinného domu nájomca bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi. V prípade výmeny kľúčov od domu, je nájomca povinný bezodkladne odovzdať jeden kľúč prenajímateľovi, ktorý ho uloží na úrade v zapečatenej obálke. Uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade

mimoriadnej udalosti, ku ktorej dôjde v rodinnom dome počas neprítomnosti osoby užívajúcej dom. Nájomca je povinný rodinný dom zamykať.

10. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal (vrátane zariadenia a vybavenia) a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené jeho neprimeraným opotrebovaním, jeho príslušenstva a vybavenia.
11. Nájomca nie je oprávnený v dome držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá.
12. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účely určené v tejto zmluve, t. j. výlučne na domové účely - za účelom bývania a rodinný dom primerane udržiavať v súlade so zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

Článok 5

Zánik zmluvy

1. Nájom predmetu nájmu vzniknutý na základe zmluvy zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom rodinného domu dohodnutý (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu),
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán, pričom skončí krátkodobý nájom predmetu nájmu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
2. Nájomca môže vypovedať nájom rodinného domu bez udania dôvodu.
3. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou je nájomca povinný sa najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty z domu vystať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu.
4. Nájomca je povinný tiež odovzdať prenajímateľovi všetky vyhotovenia kľúčov od domu, ako aj spoločných priestorov. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše protokol.
5. Ak nájomca riadne a včas nevypracie predmet nájmu a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je prenajímateľ v predmete zmluvy umiestnené hnutel'né veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojim podpisom na zmluve vopred súhlasí.

Článok 6

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.
2. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať výlučne písomnými, postupne očíslovanými dodatkami, podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.

3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.

Vo Vydrníku dňa 3.1.2024

.....
Maroš Kroščen, starosta obce
prenajímateľ

.....
Viera Žigová
nájomca