ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU
č. 2021/1100-2

uzavretá podľa Občianskeho zákonníka

Čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC BÁTOROVE KOSIHY
Bátorove Kosihy 873, 946 34 Bátorove Kosihy
Zastúpené – Mgr. Roland Labancz – starosta obce
IČO: 00306711
DIČ: 2021046731
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu IBAN: SK80 5600 0000 0038 0451 8001
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Anastázia Čápová**
Narodený/á: [redacted]
Rodné číslo: [redacted]
Trvale bytom: [redacted],
Mobil:
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ustanovením Občianskeho zákonníka, uzatvárajú túto

zmluvu o nájme rodinného domu:

Čl. II.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom rodinného domu nachádzajúceho sa v k.ú. Bátorove Kosihy s.č. 1100, postavený na pozemku parcelné č. 1886/7, zapísaný na LV č. 2040 na Okresnom úrade Komárno, Odbor katastrálny.

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania rodinný dom sč. 1100 v Bátorovych Kosihách.

Čl. III.
Ďalší oprávnení užívatelia bytu

1. Okrem nájomcu sú oprávnení užívať rodinný dom osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti v čase uzavretia tejto zmluvy:
Kovács Attila, [redacted] – druh
Kardoš Gábor, [redacted] – syn

Kardošová Amanda, [redacted] – dcéra
Kardoš Kristián, [redacted] – syn
Kardoš Sebastian, [redacted] - syn

Čl. IV.
Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájom vzniká dňom **01.04.2021 a končí dňom 31.12.2021.**

Čl. V.
Výška nájmu

1. Výška nájomného je určená v súlade s uznesením OZ č. 62/2019 zo dňa 25.7.2019.

2. Mesačné nájomné za prenajatý dom v zmysle tejto Zmluvy určené podľa ods. 1 tohto článku je vo výške **130,00 Eur**.

3. Nájomné je splatné mesačne a to vždy najneskôr do 20. dňa mesiaca za ktorý sa nájomné uhrádza.

Čl. VI.
Cena za služby spojené s užívaním bytu

1. Náklady za služby spojené s užívaním domu sú výlučne nákladmi nájomcu, ktorý je povinný ich uhradiť prenajímateľovi v skutočnej výške.

2. Výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním domu, ktoré sa zaväzuje nájomca uhrádzať prenajímateľovi, je určená na základe predpokladanej ceny za dodávky služieb a predpokladanej spotreby nájomcu a je uvedená v rozpise Evidenčného listu pre výpočet úhrad, ktorý je nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za poskytované služby spojené s užívaním domu v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu domu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb v súlade s cenovými predpismi, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

4. Mesačný preddavok za služby spojené s užívaním domu je splatný mesačne vopred a to vždy najneskôr do 20. dňa mesiaca, za ktorý sa preddavok uhrádza.

5. Reálne vyčíslenie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním domu za predchádzajúci rok zabezpečí vždy prenajímateľ formou vyúčtovania služieb a najneskôr do 30.06. nasledujúceho roka písomne oboznámi nájomcu o stave jeho preplatkov resp. nedoplatkov za služby spojené s užívaním domu a o spôsobe ich vzájomného vysporiadania.

Čl. VII.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný pred podpisom tejto Zmluvy uhradiť do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške sumy 1 mesačnej úhrady za nájomné.

2. Finančná zábezpeka uložená na bankovom účte prenajímateľa je určená na zabezpečenie krytia prípadných nedoplatkov nájomcu voči prenajímateľovi.

3. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku zloženú nájomcom na úhradu svojich pohľadávok voči nájomcovi na nájomnom, na úhradách alebo na preddavkoch za služby spojené s užívaním bytu, na poplatku z omeškania, za škody spôsobené nájomcom a za prípadné náklady v zmysle ods. 8 čl. IX. tejto Zmluvy.

4. Po ukončení nájmu v zmysle tejto Zmluvy, uvoľnení a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky.

5. Disponibilný zostatok finančnej zábezpeky je suma finančnej zábezpeky vložená nájomcom vo výške podľa ods. 1 čl. VIII. znížená o prípadné nedoplatky nájomcu podľa ods. 3 tohto článku.

Čl. VIII.
Platobné podmienky

1. Nájomca prehlasuje, že v zmysle ods. 1 čl. VII. tejto Zmluvy uložil do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK32 0200 0000 0014 4499 9059 finančnú zábezpeku vo výške 130,00 Eur, o čom predkladá pri podpise tejto zmluvy aj hodnoverný doklad o jej úhrade.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK80 5600 0000 0038 0451 8001 mesačné nájomné splatné vopred a mesačný preddavok za služby spojené s užívaním domu splatný vopred spolu v celkovej výške **140,00** Eur a to najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku nájmu podľa čl. IV. tejto Zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje pravidelne mesačne uhrádzať sumu zmluvne dohodnutého mesačného nájomného a sumu určených mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním domu do pokladne alebo na bankový účet prenajímateľa IBAN: SK80 5600 0000 0038 0451 8001 a to mesačne vopred, vždy najneskôr do 20. dňa mesiaca, za ktorý sa suma nájomného a suma preddavku za služby uhrádza.

4. Spôsobom uvedeným v ods. 3 je nájomca povinný realizovať aj v mesiaci ukončenia nájmu a celá časť tejto úhrady vopred, resp. jej alikvotný zostatok, bude vrátená nájomcovi až po koncoročnom vyúčtovaní reálnych nákladov za služby a to v prípade vzniknutého preplatku na konte nájomcu.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním domu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania a to vo výške stanovenej všeobecne záväznými právnymi predpismi

Čl. IX.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a v súlade s jeho stavebným určením.

2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

3. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu alebo voči tretím osobám. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.

4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany a ostatné bezpečnostné predpisy platné pre predmet nájmu, za čo nesie priamu zodpovednosť vo vzťahu k príslušným obecným a štátnym orgánom, ako aj tretím osobám.

5. Akékoľvek stavebné úpravy domu, alebo iné podstatné zmeny, môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

6. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup do domu, pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie domu.

7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov a to bez zbytočného odkladu, najneskôr do jedného mesiaca odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali. Týmito skutočnosťami sú najmä: zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, zdravotné postihnutie nájomcu alebo členov jeho domácnosti, trvalé zhoršenie kvality domu. V prípade ak nájomca stanovený termín oznámenia nedodrží, prenajímateľ si vyhradzuje právo vykonať zmenu od termínu zistenia týchto skutočností.

8. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi dom v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady spojené s uvedením domu do stavu spôsobilého pre jeho riadne užívanie.

9. Pri ukončení nájmu domu z akéhokoľvek dôvodu nevzniká nájomcovi právo na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.

Čl. X.
Zánik nájmu

1. Nájom domu zaniká uplynutím dohodnutej doby nájmu v čl. IV. tejto Zmluvy a to bez osobitnej písomnej výpovede.

2. Nájom domu zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

3. Nájom domu zaniká písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Nájom domu zaniká odstúpením od zmluvy o nájme zo strany prenajímateľa z nasledovných dôvodov:
   - nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním domu za čas dlhší ako tri mesiace,
   - nájomca dal prenajatý dom do podnájmu tretej osobe,
   - nájomca bez súhlasu prenajímateľa predmet zmluvy vymenil s treťou osobou,
   - prenajatý dom užívajú osoby ktoré nie sú uvedené v čl. III,
   - nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome.

   V takomto prípade nájom zaniká dňom doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
   V pochybnostiach sa má za to, že odstúpenie je doručené na tretí deň od jeho odoslania.

   Pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemá prenajímateľ žiadnu povinnosť voči nájomcovi pokiaľ ide o poskytnutie náhradného bytu, prístrešia alebo ubytovania pre neho a pre osoby s ním bývajúce.
   Na postup súvisiaci so zánikom nájmu domu sa v celom rozsahu vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. XI.
Záverečné ustanovenia

1. Nájomca môže požiadať o opätovné uzatvorenie Zmluvy o nájme rodinného domu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise, hlavne musí mať vyrovnané všetky platby súvisiace s užívaním domu.

2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky týkajúce sa tejto Zmluvy je možné vykonať len písomnými dodatkami k nej, inak nie sú platné.

3. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, platia pre nájom ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

4. V prípade, ak sa stane alebo neskôr sa ukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého ustanovení zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Obe zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie tak, aby bola vôľa oboch strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach zachovaná.

5. Táto Zmluva o nájme domu bola vyhotovená a uzavretá zo strany prenajímateľa na základe **uznesenia OZ č. 107/2020 zo dňa 15.12.2020**.

6. Táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce Bátorove Kosihy a platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

7. Obidve zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bátorových Kosihách, dňa 22.3.2021

.....	.....
Prenajímateľ	Nájomca
Mgr. Roland Labancz	
starosta obce	