

# Zmluva o nájme rodinného domu

č. 89/585/2014

ktorú uzavreli:

prenajímateľ:

Obec Svodín, Hlavná 1, 943 54 Svodín

zast. starostom obce JUDr. Attilom Szászom, IČO: 00 30 92 81

a

nájomca:

Erika Becseová, Maďarskosvodínska cesta 300/10, 943 54 Svodín

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka t a k t o :

## Článok I.

(1) Prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do dočasného užívania rodinný dom vedený v katastri nehnuteľností v Obci Svodín v kat. úz. Maďarský Svodín na LV č. 1 parc. č. 3727/1 pod súp. č. 585 vo vlastníctve prenajímateľa v celosti.

(2) Spolu s nájomcom sú oprávnení rodinný dom užívať:

a) Bianka Baracsková,

b) Arpád Baracska, r.

## Článok II.

(1) Nájom vzniká dňom **1.7.2014**.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú, do **31.12.2015**.

## Článok III.

(1) Nájomné je **100,- eur mesačne**. Pri určení výšky nájomného sa prihliadlo na stav nehnuteľnosti. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním rodinného domu, ktoré bude nájomca hradiť sám.

(2) Výška nájomného sa bude každoročne zvyšovať o sumu zodpovedajúcu miere čistej ročnej inflácie.

(3) Nájomné je splatné 20-ho dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa uhrádza na bankový účet Obce Svodín č. **38 47 87 60 01/5600**, pričom sa vždy uvedie **variabilný symbol 212 003 02 16**.

(4) Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť s užívaním rodinného domu žiadne plnenia.

## Článok IV.

(1) Nájomca vyhlasuje, že rodinný dom je spôsobilý na riadne užívanie.

(2) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním rodinného domu.

(3) Drobné opravy v rodinnom dome súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy sú vymedzené v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. a sú vymenované v prílohe k tejto zmluve.

## Článok V.

Ak prenajíateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu rodinného domu, alebo ktorým je výkon práv nájomcu ohrozený, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu nájomca musí uplatniť u prenajíateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

## Článok VI.

(1) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajíateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

(2) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v rodinnom dome bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.

(3) Prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy rodinného domu a iné podstatné zmeny v rodinnom dome iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajíateľ vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

## Článok VII.

(1) Prenajíateľ je oprávnený požadovať prístup k rodinného domu za účelom kontroly, či nájomca byt užíva riadnym spôsobom.

(2) Prenajatý rodinný dom alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia len s písomným súhlasom prenajíateľa.

## Článok VIII.

(1) Nájom rodinného domu zanikne písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

(2) V prípade, že nájom rodinného domu bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

(3) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa nájom rodinného domu posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(4) Prenajíateľ môže vypovedať nájom rodinného domu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(5) Po skončení nájmu nájomca nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že rodinný dom bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

## Článok IX.

- (1) Po skončení nájmu nájomca je povinný vrátiť rodinný dom v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (2) Ak po skončení nájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu rodinného domu v dôsledku zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k rodinnému domu, za náhodu však nezodpovedá. Prenajímateľ sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia rodinného domu, inak jeho nárok zaniká.

## Článok X.

- (1) Ak prenájatý rodinný dom alebo jeho časť nájomca prenechá inému do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia bez písomného súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,- € za každý prípad osobitne.
- (2) Ak po skončení nájmu nájomca nevráti rodinný dom včas, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3,32 € za každý deň omeškania s vypratáním.
- (3) Nájomca je povinný zaplatiť zmluvné pokuty podľa ods. 1 a 2 aj keď porušenie povinnosti nezavinil do 3 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. Prenajímateľ sa môže domáhať náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu.


## Článok XI.

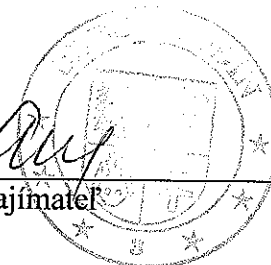
- (1) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky prenajímateľa, ktoré môžu vzniknúť prenajímateľovi voči nájomcovi podľa tejto zmluvy.
- (2) Výška zábezpeky je **3-násobok** výšky mesačného nájomného.
- (3) Zábezpeka vo výške **300,- €** je splatná v **deň podpísania zmluvy** zo strany nájomcu.
- (4) Prenajímateľ je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 30 dní po skončení nájmu a po vypratání rodinného domu. Prenajímateľ je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi.

## Článok XII.

- (1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis.
- (2) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.
- (3) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- (4) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Svodín <http://zmluvy.svodin.sk>.

Svodín, 27.6.2014

  
\_\_\_\_\_  
prenajímateľ



  
\_\_\_\_\_  
nájomca

Príloha: Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním podľa prílohy nar. vlády č. 87/1995 Z.z.

#### A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

#### B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

#### C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m<sup>2</sup>,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.