

# ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU

(ďalej aj ako „zmluva“)

uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

## **Prenajímatelia:**

**1/ Veronika Kolkusová, rod. Kolkusová**

dátum narodenia: \_\_\_\_\_

trvale bytom: \_\_\_\_\_

št. príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej aj ako „prenajímateľ 1/“)

*zast. na základe splnomocnenia zo dňa 28. 1. 2022 Patríciov Selcovou*

*a*

**2/ Jaroslav Kolkus, rod. Kolkus**

dátum narodenia: \_\_\_\_\_

trvale bytom: \_\_\_\_\_

št. príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej aj ako „prenajímateľ 2/“)

*zast. na základe splnomocnenia zo dňa 30. 1. 2022 Patríciov Selcovou*

(ďalej aj ako „prenajímatelia“)

## **Nájomca:**

**Centrum sociálnych služieb - NÁDEJ**

sídlo: Dolný Lieskov 197, 018 21 Dolný Lieskov, SR

Právna forma: rozpočtová organizácia

IČO: 00 63 24 14

Štatutárny orgán/konajúca osoba: Ing. František Martaus, PhD.

(ďalej aj ako „nájomca“)

(ďalej všetci spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé k právnym úkonom v plnom rozsahu a uzatvárajú nájomnú zmluvu nasledovného znenia:

## **ČI. I.**

### **PREDMET NÁJMU**

1. Prenajímatelia prehlasujú, že sú vlastníčkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v **katastrálnom území Papradno**, obec Papradno, okres Považská Bystrica, zapísaných na **LV č. 1245**, ako:
  - **rodinný dom súp. č. 598, postavený na pozemku parc. č. KN „C“ 2417, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 372 m<sup>2</sup>, (ďalej aj ako "rodinný dom"),**
  - **pozemok parc. č. KN „C“ 2418, záhrada o výmere 147 m<sup>2</sup>,**

**prenajímateľ 1/ v spoluvlastníckom podiele 1/2-ica k celku,**

**prenajímateľ 2/ v spoluvlastníckom podiele 1/2-ica k celku.**

Prenajímateľ 2/ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Papradno, obec Papradno, okres Považská Bystrica, zapísanej na **Liste vlastníctva č. 13974**, ako:

- **pozemok parc. č. KN „C“ 2419/1, záhrada o výmere 302 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako "pozemok")**.

2. Prenajímateľia touto zmluvu prenájimajú nájomcom pozemok a rodinný dom s jeho súčasťami a príslušenstvom, ktoré pozostáva z:
  - štyroch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa a WC, kumbál/práčovňa (priestor pod schodami), 2x šatník, 1x technická miestnosť, 1x pivnica (dom je po rekonštrukcii, vo veľmi dobrom stave),
  - zariadenia, ktoré je prílohou č. 1 zmluvy.
3. Nájomcovia predmet nájmu špecifikovaný v Čl. I. preberajú a zaväzujú sa platiť prenajímateľom nájomné podľa Čl. III. tejto zmluvy.

## Čl. II.

### DOBA A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľia prenechávajú nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy do nájmu **na dobu určitú, a to od 01. 03. 2024 do 30. 06. 2025 s opciou na ďalšie obdobie**.
2. Účelom nájmu je dočasné poskytovanie sociálnej služby Zariadenie podporovaného bývania nájomcom v zmysle Zákona č. 448/2008 Z. z. Sociálna služba bude poskytovaná na základe zmluvy o poskytovaní sociálnej služby najviac šiestim prijímateľom sociálnej služby.

## Čl. III.

### NÁJOMNÉ A PLATBY ZA PREVÁDZKOVANÉ NÁKLADY

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľom za predmet nájmu **mesačné nájomné** stanovené dohodou zmluvných strán **vo výške 650,-€** (slovom: šesťstopäťdesiat EUR) (ďalej aj ako „nájomné“).
2. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje mesačne **preddavkovo platiť prenajímateľom úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu** (poplatky elektrickej energie vo výške 50,-€ a plynu vo výške 100,-€) **vo výške 150,-€ (slovom: stopäťdesiat EUR)** (ďalej aj ako „energie“). Vyrovnanie nedoplatkov a preplatiek za skutočne spotrebované služby podľa tohto bodu tejto zmluvy spojené s užívaním predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovania od dodávateľov vyššie uvedených služieb. V prípade, ak výška uhradených preddavkov prekračuje výšku skutočných prevádzkových nákladov predmetu nájmu, rozdiel uhradí prenajímateľ 2/ na bankový účet nájomcu, číslo účtu: **SK18 8180 0000 0070 0050 9060**, a to do desiatich (10) dní po doručení vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľom 2/ nájomcovi. V prípade, ak výška uhradených preddavkov je nižšia ako skutočné prevádzkové náklady predmetu nájmu, nájomca je povinný nedoplatok uhradiť do desiatich (10) dní po doručení vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľom 2/ nájomcovi a to na účet prenajímateľa 2/ číslo účtu: Prílohou každého vyúčtovania skutočných nákladov sú kópie vyúčtovacích faktúr dodávateľa služieb a na požiadanie je prenajímateľ 2/ povinný predložiť nájomcom originály týchto vyúčtovacích faktúr.
3. **Mesačná úhrada za nájomné a energie činí spolu 800,-€ (slovom: osemsto EUR).**

4. V prípade, že dôjde k zvýšeniu mesačných zálohových platieb zo strany dodávateľov, sú prenajímatelia oprávnení o túto sumu zvýšiť zálohové platby uvedené v bode 2. tohto článku zmluvy a to jednostranným úkonom formou oznámenia.
5. Poplatok za stočné (kanalizácia) za dobu nájmu sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľom na základe dokladu predloženého prenajímateľmi do 10 dní od jeho predloženia.
6. Nájomné za mesiac marec 2024 v sume 800,-€ uhradí nájomca Prenajímateľom do 5 pracovných dní odo dňa odovzdania/prevzatia nehnuteľnosti, a to bezhotovostným prevodom:
  - na účet prenajímateľa 1/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu  
v sume 325,-€,
  - na účet prenajímateľa 2/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu  
v sume 475,-€.
7. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy za ďalšie obdobie, začínajúce dňom **1. 4. 2024**, bude nájomcom hradené vo výške 650,-€ (slovom: šesťstopäťdesiat EUR) mesačne vopred, vždy najneskôr k 28. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť k úhrade nájomného vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom:
  - na účet prenajímateľa 1/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu  
v sume 325,-€,
  - na účet prenajímateľa 2/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu  
v sume 325,-€.
8. Úhrady za služby spojené s nájmom podľa bodu 2. tohto článku zmluvy za ďalšie obdobie, začínajúce dňom **1. 4. 2024**, budú nájomcom hradené vo výške **150,-€ (slovom: stopäťdesiat EUR)** mesačne vopred, vždy najneskôr k 28. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť k úhrade energií vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa 2/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľom **finančnú zábezpeku** vo výške zodpovedajúcej nájmu a energiám za dva mesiace, t. j. **vo výške 1.600,-€**, najmä na prípadné nedoplatky na nájomnom a službách spojených s nájmom (elektrika, plyn) a škode spôsobenej na predmete nájmu prípadne súvisiacej s nájmom a podobne.
10. **Zábezpeku uhradí nájomca prenajímateľom tak, že:**
  - na účet prenajímateľa 1/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu  
v sume 800,-€,
  - na účet prenajímateľa 2/ vedený vo VÚB, a.s., číslo účtu  
v sume 800,-€,**bezhotovostne do 5 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy.**
11. Na základe písomnej výzvy prenajímateľov je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do výšky 800,-€, ak prenajímatelia preukázateľne použijú peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s touto zmluvou.
12. V deň skončenia nájmu, vypratania predmetu nájmu a podpísania preberacieho protokolu sú prenajímatelia povinný vrátiť nájomcovi peňažnú zábezpeku, ktorá bude znížená o úhradu

nedoplatkov na nájomnom a službách spojených s nájomom, na úhradu škody na predmete nájmu a podobne a taktiež si ponechajú zo zábezpeky sumu 300,-€ za účelom vyúčtovania energií a prípadných nedoplatkov za odvoz komunálneho odpadu. Táto suma bude vyúčtovaná do 15 dní odkedy bude prenajímateľovi 2/ doručené vyúčtovanie elektrickej energie a plynu a doručené rozhodnutie na úhradu komunálneho odpadu za príslušné obdobie.

#### Čl. IV.

##### INÉ DOJEDNANIA

1. Zmluvné strany sa dojednali, že nájomca nebude užívať na prvom poschodí rodinného domu jednu miestnosť vzadu, ktorú prenajímatelia uzamknú.
2. Zmluvné strany sa dojednali, že nájomca zrealizuje úvodné úpravy pre potreby Zariadenia a to: rekonštrukcia kúpeľne na 1. poschodí - osadenie wc a umývadla, náter steny, polozenie PVC podlahy. Dočasné predelenie chodby na 1. poschodí pred kúpeľňou. Úvodné úpravy na 1. poschodí bude hradiť nájomca.
3. Prenajímatelia súhlasia s tým, aby nájomca počas doby trvania nájmu nahlásil prijímateľom sociálnej služby prechodný pobyt v predmetnej nehnuteľnosti. Prenajímatelia rovnako súhlasia s pripojením predmetnej nehnuteľnosti na internet, káblovú/satelitnú TV, dochádzkový systém - na náklady nájomcu.
4. Počas posledného mesiaca nájmu je nájomca povinný strpieť obhliadky predmetu zmluvy realizované minimálne dva dni v týždni, ktoré budú vykonané realitnou kanceláriou za účelom uzatvorenia nájomnej zmluvy s treťou osobou.
5. Nájomca berie na vedomie, že rodinný dom nie je napojený na obecný vodovod (nie je možné napojiť na vodovod) a užívajú vodu zo studne (rozbor vody bol robený 28. 04. 2023).

#### Čl. V.

##### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímatelia odovzdajú nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie dňa 01. 03. 2023, o čom bude spísaný Odovzdávací a preberací protokol. Protokol musí obsahovať označenie účastníkov a rodinného domu, počet odovzdávaných kľúčov, zistené závady, číselné označenie elektromeru, plynomeru a aktuálne stavy na nich. Oba rovnopisy protokolu musia byť datované a podpísané.
2. Prenajímatelia sa zaväzujú zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy, či podstatné zmeny na predmete nájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu predmet nájmu vrátane jeho súčastí udržiavať v poriadku a čistote a po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľom v stave, v akom ho prevzali, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

Nájomca sa zaväzuje využívať prenajatý priestor na dohodnutý účel a nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

6. Prenajímatelia majú právo vstupu do domu jedenkrát za mesiac, vždy po predchádzajúcom ohlásení za účelom kontroly technického stavu domu, pokiaľ sa nedohodnú inak. Taktiež majú prenajímatelia právo vstupu do rodinného domu za účelom odloženia vecí prípadne ich vyzdvihnutia z izby uvedenej v Čl. IV. bod 1. zmluvy.
7. Nájomca je v prípade akýchkoľvek porúch a poškodeniach povinný sa správať spôsobom, ktorý zabráni prehlbovaniu alebo rozširovaniu škôd, je povinný okamžite prerušiť dodávky príslušných energetických prívodov a oboznámiť s daným stavom prenajímateľov.
8. V prípade, že v predmetnom rodinnom dome vzniknú havarijné situácie, ako napríklad prasknuté vodovodné potrubie, požiar a iné havarijné situácie a nájomca nie je telefonicky resp. osobne zastihnuteľný, majú prenajímatelia právo otvoriť rodinný dom násilím, resp. použiť náhradný vždy funkčný kľúč od domu, ktorý musí nájomca zanechať prenajímateľom pri prebierke domu v zalepenej obálke (nový kľúč od domu musí nájomca odovzdať prenajímateľom aj po výmene zámku v priebehu trvania nájmu).
9. Nájomca sa zaväzuje správať sa ekonomicky (šetrne), ekologicky, nevyrušovať hlukom a nepoburovať svojím správaním susedov, dodržiavať bezpečnostné, požiarne a hygienické predpisy a dodržiavať nočný kľud.
10. Prenajímateľ má predmet nájmu poistený v poisťovni Allianz (poistenie budovy, poistenie domácnosti - balík krytia MAX). Nájomcovi odporúča uzatvoriť poistenie týkajúce sa zodpovednosti za škodu spôsobenú prenajímateľom a tretím osobám.
11. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v rodinnom dome a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 70,-€. Nájomca nemá voči prenajímateľom nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
12. Nájomca má právo robiť akékoľvek úpravy v dome výlučne len s písomným súhlasom prenajímateľa.
13. Nájomca je zodpovedný za včasné a pravdivé nahlásenie stavu médií, ktoré vykonáva a je požadované poskytovateľom médií (elektrina, plyn) počas doby nájmu. V prípade nenahlásenia stavu médií zo strany nájomcu, resp. chybného nahlásenia stavu médií zo strany nájomcu, alebo iného konania nájomcu, ktoré bude viesť ku chybnému nahláseniu stavu médií a s tým spojeným finančným stratám, zodpovedá nájomca. Nájomca je povinný neodkladne po nahlásení stavu médií tieto stavy nahlásiť prenajímateľovi 2/. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľom termín odpisu médií (elektrina, plyn) počas doby nájmu a prenajímatelia sú povinní sa osobne zúčastniť tohto odpisu.

14. Nájomca sa zaväzuje v rodinnom dome neprechovávať zvieratá a nefajčiť.

15. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z rodinného domu vysťahovať a rodinný dom vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľov a zároveň je povinný prenajímateľom odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom rodinného domu prevzali, najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty alebo v deň dohodnutý zmluvnými stranami. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľom zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním rodinného domu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí od prenajímateľov.

## ČI.VI.

### SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom sa skončí:

- a. uplynutím doby, na ktorú bol zriadený,
- b. pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom zriadený:
  - ba) dohodou zmluvných strán,
  - bb) odstúpením od zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
  - bc) písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán.

2. Prenajímatelia môžu vypovedať zmluvu, ak:

- a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu domu najmä tým, že nezaplatili nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním domu za dlhší čas ako jeden mesiac, alebo tým, že prenechali dom alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľov,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom ich domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý dom, jeho príslušenstvo, pozemky,
- c) nájomca využívajú dom bez súhlasu prenajímateľov na iné účely ako na bývanie,
- d) nájomca prechováva v dome zvieratá a v priestoroch domu fajčia.

Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane,

3. Nájomca môže vypovedať zmluvu ak:

- a) prenajímatelia napriek opakovaným mailovým výzvam neodstránia závažné vady na predmete nájmu, ktoré bránia riadnemu užívaniu rodinného domu.

Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

4. Zmluvné strany môžu odstúpiť od zmluvy v zmysle prísl. ust. Občianskeho zákonníka.

## Čl. VII.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01. 03. 2024.**
3. Prípadné zmeny tejto zmluvy sa uskutočňujú prostredníctvom postupne očíslovaných, oboma zmluvnými stranami podpísaných, písomných dodatkov.
4. Zmluva je uzatvorená v troch vyhotoveniach, pre nájomcu v jednom vyhotovení a pre prenajímateľa 1/ a prenajímateľa 2/ po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

V Považskej Bystrici, dňa 15. 02. 2024

V Považskej Bystrici, dňa 15. 02. 2024

prenajímateľ 1/:

**Veronika Kolkusová**

zast.: Patríciov Selcovou

nájomca:

**Centrum sociálnych služieb - NÁDEJ**

\_\_\_\_\_  
Ing. František Martaus, PhD.  
štatutárny orgán

V Považskej Bystrici, dňa 15. 02. 2024

prenajímateľ 2/:

**Jaroslav Kolkus**

zast.: Patríciov Selcovou

\_\_\_\_\_  
Centrum sociálnych služieb-  
- NÁDEJ,  
197,018 21 Dolný Lieskov  
- 3 -