

# Nájomná zmluva č. [REDAKOVANÉ]

*Táto Zmluva o prenajatí nájomného mobilného domu (ďalej len „Zmluva“) je uzatvorená podľa §§ 663 – 670 a 685 – 719 zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov – Občiansky zákonník*

medzi

**Prenajímateľom nájomného mobilného domu (ďalej len „prenajímateľ“):**

**Obec Veľká Ida**  
o sídlo: Kaštieľ 42, 044 55 Veľká Ida  
v zastúpení: MVDr. Július Beluscsák – starosta obce  
IČO: 00324868  
Bankové spojenie: VÚB - číslo účtu :1627-542/0200

a

**Nájomcom/užívateľom nájomného mobilného domu („ďalej len nájomca“):**

[REDAKOVANÉ]

ktorí, sú spôsobilí na právne úkony a v prípade prenajímateľa sa jedná o štatutárneho zástupcu, kompetentného k podpísaniu tejto nájomnej zmluvy.

## **ČLÁNOK 1**

### **Predmet nájmu**

- (1) Predmetom tejto Zmluvy je úprava zmluvných podmienok a práv a povinností zmluvných strán pri poskytnutí mobilného domu vo vlastníctve prenajímateľa nájomcovi.
- (2) Účelom tejto Zmluvy je zabezpečiť primerané bytové podmienky pre nájomcu, ktorého je súčasné bývanie v nevyhovujúcom a v život ohrozujúcom stave, a ktorý na vlastné náklady nedokáže primeraným spôsobom zabezpečiť pre seba a svoju rodinu adekvátne bývanie.

## **ČLÁNOK 2**

### **Popis bytu a príslušenstva**

- (1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania mobilný dom súpisné č. 1. Celková plocha bytovej jednotky je 30 m<sup>2</sup>. Mobilný dom pozostáva: obytná miestnosť, obytná miestnosť s kuchyňou a kúpeľňa s WC.
- (2) V prípade poškodenia zariadenia si opravu a výmenu hradí nájomca na vlastné náklady, nakoľko sú tie v jeho osobnom vlastníctve.
- (3) Prenajímateľ odovzdal nájomcovi mobilný dom v schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca dňa..... podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí mobilného domu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

## **ČLÁNOK 3**

### **Doba nájmu**

- (1) Nájom medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu do 31.12.2014 od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- (2) Ak nájomca dodržiava povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, neporušuje domový poriadok a nespôsobuje škody na zariadení mobilného domu, vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájmu mobilného domu, a to písomnou formou s tým, že predĺženie doby nájmu bude tvoriť písomný dodatok k tejto zmluve.

## **ČLÁNOK 4**

### **Nájomné a platobné podmienky**

- (1) Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy povinnosť platiť nájomné a platby v zmysle článku 4 ods. 2 a 3 článku na mesačnú úhradu nákladov prenajímateľovi, ktoré súvisia s riadnym užívaním mobilného domu, spoločných priestorov a zariadenia domu.
- (2) Za užívanie mobilného domu sa nájomca zaväzuje platiť odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy nájomné vo výške 50,00€ mesačne.



- (3) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním mobilného domu podľa Výpočtu úhrady plnenia súvisiace s užívaním mobilného domu, ktorého súčasťou sú nasledovné náklady:
- a) dodávku studenej vody - podľa skutočných nákladov, mesačné zálohy 1,70€ za osobu
  - b) poplatok za kanalizáciu - podľa skutočných nákladov, mesačné zálohy 1,70€ za osobu
  - c) poplatok za komunálny odpad - podľa aktuálneho VZN o odpadoch za osobu
- (4) Nájomca súhlasí s tým, že poplatky za ostatné služby spojené s užívaním mobilného domu (elektrická energia a pod.) si nájomca hradí sám a na vlastné náklady.
- (5) Splatnosť mesačnej úhrady nájomného a nákladov spojených s bývaním je do 20 dňa v bežnom mesiaci a v prípade nedodržania uvedeného termínu sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaväzuje na zaplatenie poplatku z omeškania vo výške 0,01 percento za každý aj načatý deň omeškania.
- (6) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku platieb na úhradu za plnenia spojené s užívaním mobilného domu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych a cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním mobilného domu. Nájomca je povinný platiť úhrady v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- (7) Nájomca bude uhrádzať splátky nájomného a nákladov spojených s bývaním vo výške 60,20 € na účet prenajímateľa na číslo účtu 1627-542/0200 vedeného vo VUB, a. s. Košice – centrum. V prípade ak nájomca je zamestnancom Obecného úradu zaväzuje sa, že poskytne prenajímateľovi súhlas na realizáciu splátok nájomného a nákladov spojených s bývaním zrážkou zo mzdy.
- (8) Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky záloh a výšky nájomného bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.

## ČLÁNOK 5

### Práva a povinnosti nájomcu

- (1) Nájomcovi vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie mobilného domu a jeho interného a externého príslušenstva.
- (2) Popri práve užívať byt má nájomca a osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti právo užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním mobilného domu.
- (3) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom mobilnom dome drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou do výšky 17,00€. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu, t. j. najneskôr do 5-tich kalendárnych dní po vzniku poruchového stavu a súčasne mu umožniť ich vykonávanie. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- (4) Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať dobré opravy a údržbu mobilného domu môže prenajímateľ vykonať opravy u nájomcu na jeho náklady. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.
- (5) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom výkon ich práv.
- (6) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v mobilnom dome a v príslušenstve bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zakázané sú taktiež akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku mobilného domu alebo zmeniť jeho charakter.
- (7) Nájomca je povinný, v súlade s § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi alebo osobe ním poverenej prístup do celého mobilného domu za účelom kontroly, či nájomca užíva prenajatý mobilný dom a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
- (8) Nájomca nie je oprávnený, bez súhlasu prenajímateľa, prihlásiť na pobyt ďalšiu osobu, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy a ktorí sú uvedení v Evidenčnom liste pre výpočet nájomného a poplatkov za plnenie spojené s užívaním mobilného domu. Evidenčný list tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. To sa nevzťahuje na novonarodené dieťa nájomcu po vzniku nájmu mobilného domu.
- (9) Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v mobilnom dome na vlastné náklady a to do troch kalendárnych dní od rozhodnutia prenajímateľa.
- (10) Nájomca sa zaväzuje, že poskytne súhlas pre prenajímateľa využiť inštitút osobitného príjemcu pre prípady uvedené v článku 6 ods. 3, 4 a 5.
- (11) Nájomca je povinný podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v mobilnom dome a príslušenstve.
- (12) Nájomca je povinný uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
- (13) V prípadoch, kde nie je známy páchatel poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia alebo dôjde k plynutiu s vodou zo spoločného systému, zaväzuje sa nájomca spolupodieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.



7) Nájomca je povinný prenajímateľovi vopred nahlásiť pobyt iných osôb v mobilnom dome, ktoré sa budú v mobilnom dome zdržiavať po dobu dlhšiu ako 7 dní s uvedeným menného zoznamu, počtu osôb, veku osôb, trvalého bydliska a termínu ich príchodu a odchodu z mobilného domu. Nájomca nesmie prenechať mobilný dom do podnájmu inej osobe alebo vziať do podnájmu inú osobu.

## ČLÁNOK 6

### Práva a povinnosti prenajímateľa

(1) Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnený požadovať od nájomcu prístup do mobilného domu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý mobilný dom a jeho zariadenia riadnym spôsobom v súlade s bodom 8 tohto článku. Toto oprávnenie môže uplatniť najmä v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa. Vykonať takúto kontrolu v mobilnom dome môže prenajímateľ alebo ním poverená osoba.

(2) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu na jeho náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia mobilného domu, ktoré nájomca uskutočnil bez súhlasu prenajímateľa a to do troch kalendárnych dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien.

(3) Prenajímateľ je oprávnený určiť spôsob platenia nájomného u nájomcu tým spôsobom, že poskytovaná sociálna dávka a rodinné prídavky budú nájomcovi vyplácané na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného zvyšok poukáže nájomcovi, resp. naloží s ním podľa jeho pokynov. Takto môže uskutočniť podľa charakteru a postavenia nájomcov konkrétného mobilného domu.

(4) Prenajímateľ je oprávnený, v súlade s § 151o Občianskeho zákonníka zriaďiť vecné bremeno (možnosť dispozície poskytovanými sociálnymi dávkami, rodinnými prídavkami, príspevkom na bývanie) formou osobitného príjemcu u toho nájomcu, ktorý po dobu dvoch mesiacov vykáže nedoplatok na nájomnom.

(5) Prenajímateľ je oprávnený využívať inštitút osobitného príjemcu aj na príspevky na bývanie u toho nájomcu, ktorý bude mať nedoplatky na nájomnom alebo nedoplatky úhrad nákladov spojených s bývaním.

(6) Prenajímateľ je oprávnený požadovať náhradu spôsobenej škody na internom a externom zariadení mobilného domu podľa článku 5 ods. 11, 13 a 14 tejto zmluvy.

(7) Prenajímateľ je povinný vykonávať prehliadku funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu mobilného domu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy a úpravy zásadného charakteru.

Medzi opravy a úpravy zásadného charakteru patria najmä:

- a) oprava strechy
  - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku mobilného domu,
  - c) zásahy do elektrického vedenia
  - d) zásahy do vodovodných rozvodov,
  - e) zmena účelu užívania bytového alebo nebytového priestoru,
  - f) opravy a úpravy nad rámec drobných opráv definovaných v článku 5 ods. 3.
- (8) Prenajímateľ je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy dodržať minimálne hygienické požiadavky na mobilný dom
- (9) Prenajímateľ je povinný dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy zapísať nájomcu a osoby s ním spoločne posudzované na trvalý pobyt s adresou mobilného domu.

## ČLÁNOK 7

### Ukončenie nájomného vzťahu

(1) Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.

(2) Prenajímateľ môže vypovedať nájom mobilného domu z nasledovných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka ak:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý mobilný dom, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v mobilnom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a mobilných domov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu mobilného domu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním mobilného domu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal mobilný dom alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s mobilným domom naložiť tak, že mobilný dom nemožno užívať, alebo ak si mobilný dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno mobilný dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania mobilného domu osobitného určenia alebo predpoklady užívania mobilného domu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- e) nájomca využíva mobilný dom bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.



(3) Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z mobilného domu aj z nasledovných dôvodov uvedených v tejto zmluve:

- a) ak nájomca uskutoční v mobilnom dome stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v mobilnom dome bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia, plynového vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku mobilného domu a nežiaduce zásahy na upozornenie prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
- b) ak nájomca neumožní prenajímateľovi opakovane (dvakrát po sebe) vstup do mobilného domu za účelom kontroly riadneho užívania mobilného domu a jeho zariadenia,
- c) ak nájomca bez súhlasu prenajímateľa, prihlási na pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania tejto zmluvy alebo, ak takejto osobe umožnia dlhodobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie mobilného domu,
- d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele a ak táto presiahne trojnásobok mesačného nájomného.

(4) Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi je nájomca povinný mobilný dom vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave primeranom dobe užívania mobilného domu a obvyklého opotrebovania. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je nájomca povinný na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu. V prípade neuhradenia výšky vyčíslenej škody, bude prenajímateľ postupovať v zmysle platných právnych predpisov. O odovzdaní mobilného domu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav mobilného domu a v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebovania mobilného domu a nedodržania povinnosti riadnej údržby a opravy mobilného domu.

(5) Ak zanikne nájomný vzťah pred úplným započítaním zálohy zloženej nájomcom, nezapočítaná časť sumy sa mu vráti v lehote 30 dní od skončenia nájmu.

(5) V ostatnom sa vzťahy medzi účastníkmi zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## ČLÁNOK 8

### Postup prenajímateľa pri porušovaní povinností nájomcom

(1) Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za jeden mesiac zašle nájomcovi písomnú výzvu na zaplatenie dlžnej čiastky. Dôvody nevyplatenia dlžnej sumy je nájomca povinný oznámiť obci, resp. ňou poverenej osobe (komunitný sociálny pracovník).

(2) Prenajímateľ v prípade nezaplatenia nájomného a úhrad nákladov spojených s bývaním za dva mesiace, uplatní voči nájomcovi inštitút osobitného príjemcu. V rámci tohto postupu dohodne s dlžným nájomcom splátkový kalendár alebo môže ponúknuť možnosť odpracovania dlhu. Zároveň upozorní na možnú deložáciu alebo presunutie do bytovej náhrady nižšieho štandardu.

(3) Prenajímateľ môže za poškodzovanie obecného majetku, krádež bytových zariadení alebo ich častí, zničenie a znečistenie spoločných priestorov a okolia, alebo pri zistení, že v mobilnom dome prebývajú aj iné osoby, ako sú uvedené v Evidenčnom liste, okrem sankcií uplatniteľných podľa zákona o priestupkoch, uplatniť nasledovné sankcie:

- a) požadovať náhradu nákladov spojených s odstránením závadového stavu (náhrada škody, odpracovanie na základe dohody),
- b) neobnovenie nájomnej zmluvy,
- c) výpoveď z nájmu po uplynutí výpovednej lehoty žalobou o vypratanie mobilného domu,
- d) vypratanie z mobilného dome.

## ČLÁNOK 9

### Záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

(2) Všetky prílohy k tejto zmluve, tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

(3) Platnosť tejto Zmluvy sa končí uplynutím dohodnutej doby v čl. 3 odsek 1, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, čo bude tvoriť vždy písomnú podobu Dodatku tejto Zmluvy.

(4) Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, sa bude riadiť počas celej doby jej platnosti príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Prípadné spory vyplývajúce z tejto Zmluvy sa budú riešiť prednostne zmierom.

(5) Túto Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia byť vykonané vo forme písomného dodatku k Zmluve. Akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.

(6) V prípade, ak sa akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným v dôsledku jeho rozporu s platným právnym poriadkom, nespôsobí to neplatnosť celej Zmluvy. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú vzájomným

.....kovanim nahradit' neplatné zmluvné ustanovenie novým platným ustanovením tak, aby ostal zachovaný obsah, zámer a účel sledovaný Zmluvou.

(7) Akákoľvek písomnosť vrátane akýchkoľvek písomných oznámení zo strany prenajímateľa určená nájomcovi sa doručuje na adresu sídla nájomcu. Písomnosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručení v piaty deň odo dňa jej odoslania doporučenou poštou.

(8) Zmluva je vyhotovená v príslušnom počte rovnopisov, z toho dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží každý nájomca. Prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť rovnopisov Zmluvy. V prípade sporu medzi zmluvnými stranami sa bude postupovať podľa rovnopisu tejto Zmluvy uloženého u prenajímateľa.

(9) Všetky oficiálne dokumenty nájomcu predkladané prenajímateľovi musia byť podpísané osobou, ktorá je v tejto zmluve uvádzaná ako nájomca alebo inou splnomocnenou osobou. Originál alebo úradne overenú kópiu plnomocenstva je potrebné doložiť s predkladaným dokumentom.

(10) Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto Zmluvy riadne a dôsledne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

22 JAN 2014

Vo Veľkej Ide, dňa .....2014

prenajímateľ:

.....  
MVDr. Július

**Prílohy:**

- Evidenčný list
- Výpočet úhrad za plnenia súvisiace s užívaním mobilného domu
- Protokol o prevzatí mobilného domu