

ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU 40/2017/RD
uzatvorená podľa ust. § - u 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Mária Klimentová – starostka obce

IČO: 00320447

Bankové spojenie: VÚB Zvolen IBAN: SK73020000000000003423412

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Ing. Katarína Melicherčíková rod. Štepigová, nar.

Bc. Tomáš Melicherčík, nar.

bytom Zvolenská Slatina , Maloslatinská ulica č

ako n á j o m c a

takto:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu dvojpodlažný rodinný dom typu P 64 s garážou v suteréne, súp. č. 806, v katastrálnom území obce Zvolenská Slatina, postavený na KN parc. č. 2327/18, zastavaná plocha vo výmere 340 m², na ul. Maloslatinská vo Zvolenskej Slatine vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina, s právom hospodárenia prenajímateľa .Spolu s právom užívať príľahlý pozemok patriaci k rodinnému domu a to KN parc. č. 2327/41 vo výmere 460 m² podľa geometrického plánu č. 10747494-96/98. Celková prenajímaná výmera oploteného pozemku je 800 m² .
2. Rodinný dom č.806 pozostáva z 5-ich obytných miestností príslušenstva. Príslušenstvo bytu v rodinnom dome je: 2x chodba, sklad zeleniny, schodisko 2x, suterén, práčovňa + sušiareň, vstupná hala, kotolňa, WC, kúpeľňa s WC a sprchovacím kútom, kuchyňa, špajza, balkón. Výmera podlahovej plochy domu spolu s príslušenstvom bez plochy balkóna je 154 m² . Súčasťou prenájmu je aj ostatné príslušenstvo domu (oplatenie, chodník, prípojky.)
- 3.Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, vaňa, umývadlo, sprchový kút, pákové vodovodné batérie , záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na svietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, vchodový telefón, elektrický zvonček, elektrická rozvodná skrinka, termostat, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, plávajúca podlaha v miestnostiach, v chodbe, dlažba v kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, kľúče.
- 4.Nájomca je oprávnený spolu s rodinným domom užívať aj ostatné príslušenstvo (oplatenie, chodník, elektrická a kanalizačná prípojka).
5. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom tohto obecného rodinného domu prenajímateľovi nájomné.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2018 do 31.12.2020.
2. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu v rodinnom dome bez uvedenia dôvodu.
3. V prípade, že nájomca sa rozhodne vypovedať nájom, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom rodinného domu z dôvodov citovaných v ust. § 677 Občianskeho zákonníka alebo podľa § 678, 679 odstúpiť od zmluvy .
5. V prípade skončenia nájmu, je nájomca povinný vrátiť a odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie zodpovedajúce trvaniu nájmu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenájomateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením rodinného domu do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. O vrátení predmetu nájmu späť sa strany zaväzujú vyhotoviť písomný protokol.

Čl. III Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje rodinný dom súp. č. 806 na Maloslatinskej ulici 5 spolu s príslušenstvom a príľahlým pozemkom riadne užívať za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto nájomnej zmluvy vykonávať len nájomca. Nájomca nie je oprávnený užívať byt v rodinnom dome na iné účely ako na bývanie.
2. Drobné opravy a úpravy, ktorými sa nezmení podstata užíwanej veci – rodinného domu , nájomca vykonáva na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenájomateľa. Nájomca nesmie vykonávať v rodinnom dome stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte, bez súhlasu vlastníka, a to ani na vlastné náklady. Nájomca taktiež nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenájomateľa vykonávať žiadne prístavby alebo samostatne stojace stavby na príľahlom pozemku, ktorý je predmetom nájmu. Nájomca je povinný vykonávať aj nátery oplotenia .
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenájomateľovi potrebu tých opráv v rodinnom dome, ktoré má znášať prenájomateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu rodinného domu, má prenájomateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

Čl. IV. Výška, splatnosť úhrady za nájom a spôsob jeho platenia

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za užívanie bytu v rodinnom dome a nájom za pozemok. Nájomca je povinný po uzavretí nájomnej zmluvy uzavrieť s príslušnými organizáciami osobitné zmluvy za služby spojené s užívaním predmetu nájmu / elektrická energia, plyn, vodné stočné, vývoz komunálneho odpadu a pod./.
2. Výška nájomného je stanovená na základe Výnosu MF SR č. 01/R/2011 a nájom pozemkov uznesením č. 271/2014 zo dňa 10.04.2014. Nájom je podrobne upravený v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu nájomnej zmluvy. Výška nájomného môže byť upravená v súlade s potrebami prenájomateľa.
3. Nájomné za užívanie bytu v rodinnom dome sa platí mesačne, a to mesiac vopred najneskôršie do 20-ho dňa bežného mesiaca poštovou poukážkou na účet prenájomateľa, alebo prevodom na účet prenájomateľa zriadený vo VÚB Zvolen, č. ú. 3423-412/0200, **IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412**, resp v hotovosti do pokladne. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: **21806**

4. Plnením poskytovaným s užívaním bytu v RD nie je dodávka energie (plynu, el. energie, vody, poplatku za telefón, televíziu, rozhlas a odvoz smetí). Nájomca na základe uzavretej nájomnej zmluvy uzavrie zmluvu s dodávateľmi energií plynu, elektrickej energie, Veolia , Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť Banská Bystrica, spotrebu hradí sám na základe zmluvy o odbere energií.
5. V prípade, že nájomca stanovené nájomné nezaplatí v lehote do 10 dní po ich splatnosti, je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu – rodinný dom špecifikovaný v článku I tejto zmluvy– v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave sa ho zaväzuje udržiavať počas celej doby nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že stav rodinného domu je nájomcovi známy a že rodinný dom je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a v byte sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu. Nájomca spolu s osobami s ním bývajúcimi, sú povinní užívať rodinný dom spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu ako aj jeho zariadeniu..
3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: 3. Zmenu počtu spolubývajúcich osôb je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku. Zároveň je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu, a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie evidenčného listu.
4. V rodinnom dome sa v čase prevzatia nájomcom nachádza: plynová pec, kuchynská linka s dresom, vybavenie kúpeľne, WC a ostatné zariadenie citované v Čl. I bod 3).
5. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania bytu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav bytu prostredníctvom osobitne poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do prenajímaných priestorov za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje rodinný dom súp.č. 806 užívať podľa Čl. II. tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať rodinný dom, ani jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechal rodinný dom alebo jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je takáto zmluva neplatná.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v rodinnom dome a iné podstatné zmeny iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením týchto povinností vznikla.
9. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, či zmenou na rodinnom dome, či jeho príslušenstve len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

Čl. VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného za užívanie rodinného domu určené prenajímateľom.

2. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného určené prenajímateľom v zmysle platných právnych predpisov ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka) v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájomné naďalej platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a v zmysle príslušných právnych predpisov.

3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu požiadavku na havarijnú opravu najneskôr do 24 hodín od vzniku havarijnej situácie. Havarijnú situáciu a vzniknutú škodu nahlási nájomca prenajímateľovi osobne alebo na t. č. 045- 5394212. Túto opravu zabezpečí prenajímateľ, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4. V prípade vzniku poistnej udalosti je nájomca povinný túto udalosť nahlásiť prenajímateľovi najneskôr do 24 hodín, ktorý zabezpečí obhliadku poškodeného majetku. Odstránenie vzniknutej škody zabezpečí prenajímateľ, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, tlakových nádob slúžiacich na ohrev vody a plynových spotrebičov. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do prenajímanej nehnuteľnosti za účelom vykonania revízie.

6. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi k zriadeniu zeleninovej a ovocnej záhrady na prenajatom pozemku, ako aj chovu domácich zvierat za dodržania Všeobecných záväzných nariadení obce Zvolenská Slatina.

7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu spoločných objektov, ako sú príľahlé chodníky, oplotenie a tieto udržiavať vždy v prevádzkyschopnom stave (zametanie chodníkov, odpratávanie snehu s chodníkov, odstraňovanie nežiadúcej buriny...). Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, spôsobenú nesplnením si tejto povinnosti a to aj voči tretím osobám.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti, ktoré z tejto zmluvy pre zmluvné strany vyplývajú a nie sú v nej výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Akúkoľvek zmenu v zmluve možno robiť len po vzájomnej dohode formou písomného dodatku k tejto zmluve.

3. Zmluvné strany si vzájomne zodpovedajú za prípadné škody, ktoré by im vznikli porušením právnej povinnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy.

4. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

5. Prenajímateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti podľa tejto zmluvy na adresu rodinného domu uvedeného v článku I. tejto zmluvy.

6. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.

7. Zmluvné strany uzavreli zmluvu slobodne, vážne, žiadna zo strán nekonala v tiesni, omyle, či za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju podpisujú.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 19.12.2017

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Tomáš Melicherčík
Katarína Melicherčíková

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2017

Užívateľ : Katarína Melicherčíková , nar

Adresa: Maloslatinská 806/5, Zvolenská Slatina

Spôsob platenia: inkaso

Číslo platcu: 806

Var. Symbol: 21806

I. ÚDAJE O DOME

Kategória I Vykurovanie : etážové kúrenie Výška miestností : 2,7 m
Podlažie: Kúpeľňa : vlastná, v dome WC : vlastné v dome

II. VÝMERA

<i>OBYTNÁ PLOCHA</i>	<i>VEDĽAJŠIA PLOCHA</i>	<i>OSTATNÉ MIESTNOSTI</i>
1. miestnosť 20,10 m ²	Kuchyňa : 8,50 m ²	Kúpeľňa : 6,00 m ²
2. miestnosť 11,00 m ²	Hala: 7,50 m ²	WC: 1,90 m ²
3. miestnosť 11,10 m ²	Chodba . 2,60 m ²	Loggia : 5,40 m ²
4. miestnosť 15,10 m ²	Komora: 1,00 m ²	Kotolňa: 6,30 m ²
5. miestnosť 9,50 m ²	Schodisko : 8,60 m ²	Pivnica, sklad: 3,50 m ²
	Práčovňa: 7,60 m ²	Suterén (garáž): 33,80 m ²
CELKOM: 66,70 m²	35,80 m²	72,85 m²
Podlahová plocha: 154,00 m ²		

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Meno-	vzťah
Tomáš Melicherčík, nar	- manžel
Teodor Melicherčík, nar	- syn
Počet členov domácnosti celkom: 3	

VI. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE rodinného domu P64

- (Výnos MF SR č. 01/R/2011 a uzn. 270/2014, uzn.271/2014)

Mesačný nájom za

- obytné miestnosti (31,1m ² + 35,6m ² x4/5)	68,8460193 €
- vedľajšie miestnosti (60m ²)	31,4678400 €
- ostatné zariadenie a vybavenie bytu: - sporák	0,9958180 €
- kuchynská linka	0,9958180 €
- ostatné zariad. a vybav.	0,6306840 €
- základné prevádzkové zar. 203,943438€/rok - mesačne	16,9952865 €
Spolu:	117,9314658 €
Nájom po zaokrúhlení:	117,93 €
Nájom za pozemky (záhrada a nádvorie)	19,02 €

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA:

136,95 EUR

Dátum platnosti nájmu : 01.01.2018

Dátum začiatku nájmu: 01.01.2018

Dátum spracovania: 15.12.2017

Zmluva na dobu určitú do 31.12.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

