

ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU č. 41/2016/RD

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená: Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00 320 447

DIČ: 2021339441

Bankové spojenie: VÚB Zvolen IBAN: SK730200000000003423412

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Ivan Pavlík, nar. [REDAKOVANÉ] a manželka **Ľubica Pavlíková**, nar. [REDAKOVANÉ]

spoločne bytom Maloslatinská [REDAKOVANÉ] 962 01 Zvolenská Slatina

(ďalej ako „nájomca“)

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu dvojpodlažný rodinný dom, typu K 103, so súp. č. [REDAKOVANÉ], v katastrálnom území obce Zvolenská Slatina, postavený na parc. č. 1841/22, na ul. Maloslatinská vo Zvolenskej Slatine vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina, spolu s pozemkami parc. č. 1841/22 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 75 m², parc. č. 1841/39 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 231 m², parc. č. 1841/24 záhrady vo výmere 349 m² a parc. č. 1841/28 záhrady vo výmere 111 m², taktiež vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina. Celková prenajímaná výmera oploteného pozemku je 766 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Rodinný dom so súp. č. 794 pozostáva z 4 obytných miestností a príslušenstva, ktoré tvorí: chodba, kotolňa, schodisko, vstupná hala, kúpeľňa, WC, zádverie, kuchyňa, špajza, 2x balkón. Výmera podlahovej plochy rodinného domu bez plochy balkónov je 114,20 m².
3. Zariadenie a vybavenie rodinného domu tvorí: kuchynská linka, drez s odkvapkávačom, kombinovaný sporák, vaňa, umývadlo, sprchový kút, pákové vodovodné batérie, záchodová misa so sedátkom a krytom, bočné svetlá – kuchyňa, kúpeľňa, stropné prípojky na sietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, elektrický zvonček, elektrická rozvodná skrinka, termostát, ventilátor, radiátory, vypínače, zásuvky, plávajúca podlaha v obývacej miestnosti a jedálenskom kúte, PVC v ďalších miestnostiach na prízemí, v podkroví a na chodbách, dlažba v kúpeľni a WC, pripojenie na TV anténu, kľúče a ďalšie zariadenie a vybavenie podľa písomného protokolu.
4. Nájomca je oprávnený spolu s rodinným domom užívať aj ostatné príslušenstvo (oplotenie, chodník, elektrická a kanalizačná prípojka).
5. Nájomca sa zaväzuje platiť za nájom tohto bytu v obecnom rodinnom dome a príslušného pozemku prenajímateľovi nájomné.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.01.2017 a končí dňom 31.12.2017.
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 prenajímateľovi 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 obecný byt v rodinnom dome súp. č. 794 na Maloslatinskej ulici 14 spolu s príslušenstvom a zariadením a príľahlým pozemkom užívať riadne za účelom bývania, pričom toto užívanie bude na základe tejto 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 – bytu v rodinnom dome, nájomca vykonáva na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Nájomca nesmie vykonávať v byte rodinného domu stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte, bez súhlasu vlastníka, a to ani na vlastné náklady. Nájomca taktiež nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne prístavby alebo samostatne stojace stavby na príľahlom pozemku, ktorý je predmetom nájmu. Nájomca je povinný vykonávať aj nátery oplatenia.
3. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v rodinnom dome, ktoré má znášať prenajímateľ 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľa.
3. Nájomné za užívanie bytu v rodinnom dome sa platí mesačne, a to mesiac vopred najneskoršie do 20-ho dňa bežného mesiaca poštovou poukážkou na účet prenajímateľa, alebo prevodom na účet prenajímateľa 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: **21794**
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 – byt v rodinnom dome 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 celého rodinného domu je nájomcovi známy a že byt v RD 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 byt v RD spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu ako aj jeho zariadeniu.
3. Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: synovia Lukáš Pavlík a Adrián Pavlík. 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 byt v rodinnom dome súp.č. 794 užívať podľa Čl. II. tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt v RD, ani jeho príslušenstvo do nájmu, podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca prenechal byt RD 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 byte RD 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 byt v 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 - bytu 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 prilahlé chodníky, oplatenie 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 16.12.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Ivan Pavlík
Ľubica Pavlíková

EVIDENČNÝ LIST č. 1/2016

Nájomca: Ivan Pavlík a manž. Ľubica Pavlíková
Adresa: Maloslatinská [REDACTED] Zvolenská Slatina

Spôsob platenia: inkaso Číslo platcu: 794 Var. Symbol: 21794

I. ÚDAJE O DOME

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

II. VÝMERA

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIE MIESTNOSTI		OSTATNÉ MIESTNOSTI	
1. miestnosť	27,30 m ²	Kuchyňa	12,00 m ²	Kúpeľňa	06,10 m ²
2. miestnosť	13,40 m ²	Hala	04,00 m ²	WC	02,60 m ²
3. miestnosť	14,10 m ²	Chodba	04,50 m ²	Sklad	02,20 m ²
4. miestnosť	13,50 m ²	Predsieň	04,60 m ²	Lodžia	05,40 m ²
Kuchyňa, jedáleň	0,90 m ²	Šatník	03,60 m ²	Schodisko	05,40 m ²
CELKOM: 69,20 m ²		28,70 m ²		21,70 m ²	

Podlahová plocha (bez plochy lodžie) celkom: 114,20 m²

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Meno, rod. číslo	vzťah
Lukáš Pavlík, nar. [REDACTED]	syn
Adrián Pavlík, nar. [REDACTED]	syn

Počet členov domácnosti celkom: 4

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE rodinného domu K 103 a pozemkov

- určené v súlade Opatrením MF SR č. 01/R/2011, Uznesením č. 270/2014 a Uznesením č. 271/2014

Mesačné nájomné za:

- obytné miestnosti (28,20 m ² + 41 m ² x4/5)	68,4391940 €/mesiac
- vedľajšie miestnosti (28,70 m ²)	15,0521168 €/mesiac
- základné prevádzkové zariadenie (podľa písomného preberajúceho protokolu), ročná sadzba 203,943438 €	16,9952865 €/mesiac
- ostatné zariadenie a vybavenie (podľa písomného preberajúceho protokolu): - sporák	0,9958180 €/mesiac
- kuchynská linka	0,9958180 €/mesiac
- ostatné zariad. a vybav.	0,6306840 €/mesiac

Spolu: 103,1089173 €/mesiac
Spolu mesačné nájomné za užívanie rodinného domu po zaokrúhlení: 103,11 €/mesiac

Mesačné nájomné za užívanie pozemkov: 16,62 €/mesiac

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA: 119,73 €

Dátum platnosti nájmu: 01.01.2017
Dátum spracovania: 15.12.2016

Dátum začiatku nájmu: 01.01.2017
Dátum ukončenia nájmu: 31.12.2017

Pre lepšiu identifikáciu platby uvádzajte aj Váš VS (variabilný symbol): 21794

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Ivan Pavlík