

ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU č. 43/2015/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 č. ú. 3423-412/0200

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Ivan Pavlík, [REDAKOVANÉ] a manželka Ľubica Pavlíková, [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. [REDAKOVANÉ] 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 svietidlá, svetlá na chodbe, kúpeľni, WC, elektrický zvonček, elektrická rozvodná skrinka, termostat, 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 prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné.

II.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah začína dňom 01.01.2016 a končí dňom 31.12.2016.
2. Nájomný vzťah založený zmluvou možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán (s presným uvedením dňa zániku nájmu), písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.

3. Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu. Ak bola daná písomná výpoveď, nájomný vzťah sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4. Zmluvné strany môžu odstúpiť od zmluvy len z dôvodov, ktoré ustanovuje Občiansky zákonník alebo táto zmluva. Odstúpením od zmluvy nájom zaniká dňom doručenia jednostranného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

5. V prípade, že nájomca sa rozhodne skončiť nájom akýmkoľvek spôsobom, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi. Po skončení nájomného vzťahu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.

6. 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, a to najneskôr do 3 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady spojené s opravou a prácami, ktoré súviseli s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu. O vrátení a odovzdaní predmetu nájmu sa strany zaväzujú vyhotoviť písomný protokol.

III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne za účelom bývania. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iné účely ako na bývanie. Predmet nájmu nemôže byť užívaný na podnikateľské účely.

2. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi k zriadeniu zeleninovej a ovocnej záhrady na prenajatých pozemkoch, ako aj chovu domácich zvierat za dodržania Všeobecných záväzných nariadení Obce Zvolenská Slatina a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

IV. Výška, splatnosť nájmomného a spôsob jeho platenia

1. Dňom uzatvorenia nájmovej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu v členení nájomné za užívanie rodinného domu a nájomné za užívanie pozemkov (ďalej len „nájomné“) a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.

2. Výška nájmomného za užívanie rodinného domu je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov v znení zmien a doplnkov a v súlade s Uznesením obecného zastupiteľstva č. 270/2014 zo dňa 10.04.2014 a je podrobne upravená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Výška nájmomného za užívanie pozemkov je určená v súlade s Uznesením obecného zastupiteľstva č. 271/2014 zo dňa 10.04.2014 a je podrobne upravená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv môže byť každoročne upravená v súlade s potrebami prenajímateľa na zabezpečenie opráv predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve (najmä v súlade s bodom 4. tohto článku) a v zmysle príslušných právnych predpisov.

4. Nájomné spolu s príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv sa platí mesačne, a to mesiac vopred, najneskôr do 20-teho dňa kalendárneho 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.

5. V nájmomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu napr. platby za spotrebu energií, poplatok za odvoz komunálneho odpadu, poplatok za spotrebu

vody a stočné, poplatok za telefón, internet, televíziu a rozhlas. Nájomca na základe uzavretej zmluvy uzavrie osobitné zmluvy s dodávateľmi týchto služieb.

V.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmet nájmu odovzdá nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu zmluvy. O prevzatí/odovzdaní bytu sa spíše písomný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 2 zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ sa rovnako zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je známy a že predmet nájmu je pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a nenachádzajú sa na ňom poškodenia a závady brániace jeho užívaniu.
3. Spolu s nájomcom bude predmet nájmu užívať 2 osoby. 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 to najmä skutočnosti rozhodujúce pre vystavenie evidenčného listu. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto bode je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
4. Nájomca nesmie dať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude počas celej doby nájmu predmet nájmu udržiavať v poriadku a čistote. Nájomca je povinný starať sa o údržbu spoločných objektov, ako sú prilahlé chodníky, oplatenie a tieto udržiavať vždy v prevádzkyschopnom stave (najmä zametanie chodníkov, odpratávanie snehu z chodníkov, odstraňovanie nežiaducej buriny). Nájomca je povinný vykonávať aj nátery oplatenia. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu, spôsobenú nesplnením si tejto povinnosti.
6. Drobné opravy a úpravy predmetu nájmu, súvisiace s jeho užívaním, ktorými sa nezmení podstata predmetu nájmu, nájomca vykonáva na vlastné náklady, bez nároku na úhradu týchto nákladov od prenajímateľa. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 6,64 €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Obvyklú údržbu predmetu nájmu si nájomca zabezpečuje sám na vlastné náklady. Náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (napr. maľovanie). Nájomca vykonáva drobné opravy a znáša náklady na bežnú údržbu predmetu nájmu v rozsahu podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktoré sa použije primerane.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenajímateľ právo sám tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od nájomcu náhradu všetkých takto vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, prenajímateľovi potrebu tých opráv na predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili. Prenajímateľ sa zaväzuje do piatich dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
9. Nájomca nesmie vykonávať na predmete nájmu stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.

Nájomca taktiež nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať žiadne prístavby alebo samostatne stojace stavby na príľahlom pozemku špecifikovanom v Čl. I. bod. 1. tejto zmluvy, ktorý je predmetom nájmu. Ak nájomca vykoná zmeny či úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na predmete nájmu značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

10. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených s úpravou, či zmenou na predmete nájmu len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou, úpravou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

12. Prenajímateľ má právo kontrolovať spôsob užívania predmetu nájmu nájomcom a najmä starostlivosť nájomcu o stav predmetu nájmu prostredníctvom poverených zamestnancov prenajímateľa, ktorých mená a termín kontroly vopred prenajímateľ oznámi nájomcovi.

13. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania zmluvy. Ak nájomca nesplní povinnosť v zmysle tohto bodu, je povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166,00 € za každé porušenie tejto povinnosti. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak nájomca opakovane nesplní túto povinnosť.

14. 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.

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

16. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať pravidelné revízie elektrických zariadení, bleskozvodu, tlakových nádob slúžiacich na ohrev vody a spotrebičov na pevné palivo. Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do predmetu nájmu za účelom vykonania revízie.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný rešpektovať úpravy výšky nájomného a zmeny výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, vykonané prenajímateľom v zmysle platných právnych predpisov, ako aj v prípade iných vážnych dôvodov (napr. podľa skutočností predchádzajúceho roka).

2. V prípade zmeny právnych predpisov určujúcich alebo vplývajúcich na výšku nájomného, má prenajímateľ právo vykonať jednostranne zmenu výšky nájomného. Zmenu výšky nájomného je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi dorúčením nového evidenčného listu. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť v zmenenej výške v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve (najmä v súlade s Čl. IV bod 4. zmluvy) a v zmysle príslušných právnych predpisov, a to počnúc mesiacom nasledujúcim po mesiaci, v ktorom mu bola táto zmena oznámená prenajímateľom.

3. V prípade, že nájomca prejaví výslovný nesúhlas so zmenou výšky nájomného úpravou výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

4. Nájomca je povinný prenajímateľovi najneskôr do 30 dní oznámiť zmenu skutočností, určujúcich a vplývajúcich na výšku nájomného (napr. zmenu zdravotného stavu nájomcu, zmenu počtu členov domácnosti a pod.), inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

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 a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by sa časť zmluvy stala neplatnou alebo neúčinnou, nebude to mať vplyv na platnosť zmluvy ako celku a na plnenie na základe jej ustanovení.
2. Akúkoľvek zmenu v zmluve možno robiť len po vzájomnej dohode zmluvných strán 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 nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
5. Prenajímateľ doručuje nájomcovi všetky písomnosti na adresu rodinného domu špecifikovaného v Čl. I. tejto zmluvy. V prípade, ak sa takto doručovanú zásielku nepodarí doručiť, považuje sa zásielka za doručení dňom, kedy došlo k odmietnutiu jej prevzatia zo strany nájomcu alebo dňom, keď bola písomnosť po márnom uplynutí úložnej doby na pošte vrátená prenajímateľovi.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je evidenčný list výpočtu nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním bytu a písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. 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 31.12.2015

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Ivan Pavlík

Ľubica Pavlíková

EVIDENČNÝ LIST

Nájomca: Ivan Pavlík a manž. Ľubica Pavlíková

Adresa: Maloslatinská [REDACTED], Zvolenská Slatina

Spôsob platenia: inkaso Číslo platu: 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 m²	28,70 m²	21,70m²

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

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Meno, rod. číslo vzťah
Lukáš Pavlík, [REDACTED] syn
Adrián Pavlík, [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 m² + 41 m²x4/5) 68,4391940 €/mesiac
- vedľajšie miestnosti (28,70 m²) 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 zariadenia a vybavenie 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: 01.01.2016

Dátum spracovania: 31.12.2015

Dátum začiatku nájmu: 01.01.2016

Dátum ukončenia nájmu: 31.12.2016

Prenajímateľ:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Nájomca:

Ivan Pavlík
Ľubica Pavlíková