

ZMLUVA O NÁJME RODINNÉHO DOMU 5/2024/RD

uzatvorená podľa ust. § - u 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi

Obec Zvolenská Slatina

zastúpená : Ing. Máriou Klimentovou – starostkou obce

IČO: 00320447

DIČ:2021339441

Bankové spojenie: VÚB Zvolen IBAN: SK7302000000000003423412

ako p r e n a j í m a t e ľ

a

Mária Berkyová , nar.

bytom Zvolenská Slatina, Úhrady 810

ako n á j o m c a

takto:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu rodinný dvojpodlažný dom, súp. č. 810, v katastrálnom území obce Zvolenská Slatina, postavený na KN C parc. č. 1958/20, na ul. Úhrady vo Zvolenskej Slatine vo vlastníctve Obce Zvolenská Slatina, spolu s pozemkami a to KN C parc. č. 1958/20, zastavané plochy a nádvoría vo výmere 68 m² a záhrada vo výmere 334 m². Celková prenajímaná výmera oploteného pozemku je 402 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Rodinný dom súp.č.810 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu v rodinnom dome. Príslušenstvom bytu v rodinnom dome je: 2x chodba, 2x komora, schodisko, predsieň, kúpeľňa spolu s WC, kuchyňa spojená s obývačkou. Výmera podlahovej plochy domu spolu s príslušenstvom je 80,94 m². Zariadenie bytu tvorí: kuchynská linka, dres s odkvapkávačom, sporák na pevné palivo, kachle (izbové), prietokový ohrievač v kúpeľni na pevné palivo, vaňa, umývadlo, 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, vypínače, zásuvky, podlaha PVC v miestnostiach na prízemí, v podkroví a na chodbách, dlažba v kúpeľni a WC, zásuvka pripojenia na TV anténu, kľúče.
3. Nájomca je oprávnený spolu s rodinným domom užívať aj ostatné príslušenstvo(oplatenie, chodník, elektrická a kanalizačná prípojka).
4. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu prenajímateľovi nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

II.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah začína dňom 01.06.2024 do 31.05.2027.
2. Nájomný vzťah založený zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Pred uplynutím tejto doby je možné nájomný vzťah 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 navrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.
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 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 prenajatom pozemku, ako aj chovu domácich zvierat za dodržania Všeobecných záväzných nariadení Obce Zvolenská Slatina a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

IV. Výška, splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich platenia

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie predmetu nájmu a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Výška nájomného 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 podrobné upravená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Výška nájomného môže byť upravená v súlade s potrebami prenajímateľa podľa článku Čl. VI. tejto zmluvy.
3. Spolu s nájomným sa nájomca zaväzuje preddavkovo platiť prenajímateľovi platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (najmä poplatky za spotrebu vody a stočné, poplatky za odvoz komunálneho odpadu). Výška preddavkov je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
4. Nájomné spolu s preddavkom za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa platí mesačne, a to mesiac vopred najneskôr do 20-ho dňa kalendárneho mesiaca poštovou poukážkou na účet prenajímateľa, alebo prevodom na účet prenajímateľa zriadený vo zriadený vo VÚB Zvolen, IBAN: SK73 0200 0000 0000 0342 3412 resp v hotovosti do pokladne. Pri platbe je potrebné uviesť variabilný symbol: 07810
5. Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu nie je dodávka energie (plynu, el. energie). Nájomca na základe uzavretej nájomnej zmluvy uzavrie zmluvu s dodávateľmi energií- napr. SPP a.s. A SSE, as.s Žilina a spotrebu hradí sám na základe zmlúv v odbere energií. Službami spojenými s užívaním predmetu nájmu nie je ani poplatok a telefón, internet, televíziu, rozhlas.
6. Platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré je nájomca povinný uhrádzať vo forme preddavkov sa zúčtujú vždy za kalendárny rok, najneskôr do 31.05 nasledujúceho kalendárneho roka.
7. Nájomca uhradí prenajímateľovi prípadný nedoplatok z celoročného zúčtovania platieb poskytovaných v zmysle bodu 3 tohto článku do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania a prípadný preplatok bude nájomcovi prenajímateľom vrátený do 60 dní odo dňa vyúčtovania.

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 pri prevzatí spôsobilý na dohodnuté užívanie a v byte sa nenachádzajú poškodenia a závady brániace jeho užívaniu.

3.Spolu s nájomcom budú užívať byt tieto osoby: 0. 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 výšky platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu , a to najmä skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie 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.

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 príľahlé chodníky, oplatenie a tieto udržiavať vždy v prevádzkyschopnom stave (najmä zametanie chodníkov, odpratávanie snehu z chodníkov, odstraňovanie nežiadúcej 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 v byte 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 pristavby 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 na 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 dodržania 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 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 nahlásiť prenajímateľovi najneskôr do 24 hodín, 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 predmetu nájmu za účelom vykonania revízie.

VI.

Podmienky nájomného vzt'ahu

1. V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť akýmkoľvek spôsobom túto nájomnú zmluvu, nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájomného ani iných finančných úhrad, ktoré uhradil prenajímateľovi.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný rešpektovať úpravy výšky nájomného a zmeny výšky preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, 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 a na výšku platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, má prenajímateľ právo vykonať jednostranne zmenu výšky nájomného a úpravu výšky preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Zmenu výšky nájomného a úpravu výšky preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi dorúčením nového evidenčného listu. Nájomca sa zaväzuje nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu 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 a úpravou výšky preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy.

4. Nájomca je povinný prenajímateľovi najneskôr do 30 dní oznámiť zmenu skutočností, určujúcich a vplývajúcich na výšku nájomného alebo na výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (napr. zmenu zdravotného stavu nájomcu, zmenu počtu členov domácnosti a pod.), inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

VIII. Závěrečné 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 doručovaná zásielka 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 31.05.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Mária Berkyová

Mária Berkyová , nar. dávam týmto Obci Zvolenská Slatina výslovný súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v Zmluve o nájme bytu a na účely týchto zmlúv za podmienok ustanovených v zákone č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

Vyhlasujeme, že tento súhlas so spracúvaním osobných údajov je platný počas celej doby trvania predmetných zmlúv.

Vyššie uvedené potvrdzujeme svojim podpisom.

Vo Zvolenskej Slatine, dňa 31.05.2024

.....
Mária Berkyová

EVIDENČNÝ LIST č. 2/2024

Užívateľ : Mária Berkyová, nar.

Adresa: Zvolenská Slatina, Úhrady 810

Spôsob platenia: inkaso	Číslo platcu: 810	Var. Symbol: 07810
-------------------------	-------------------	--------------------

I. ÚDAJE O DOME

Kategória II	Vykurovanie : lokálne - kachle	Výška miestností : 2,7 m
Podlažie:	Kúpeľňa : vlastná spolu s WC	

II. VÝMERA

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1. miestnosť 18,17 m ²	Kuchyňa : 12,00 m ²	Kúpeľňa s WC : 5,94 m ²
2. miestnosť 13,66 m ²	Predsieň : 6,60 m ²	Komora: 6,42 m ²
Obyt.kuch. 14,41 m ²		Schodisko : 3,74 m ²
CELKOM: 46,24 m ²	18,60 m ²	16,10 m ²
Podl.plocha: 80,94 m ²		

III. SPOLUBÝVAJÚCI:

Meno-rod.číslo	vzt'ah
----------------	--------

Počet členov domácnosti celkom: 1

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE rodinného domu

- (Opatrenie MF SR č. 01/R/2008, a uzn. 270/2014, Uzn.č.386/2018, VZN 6/2015)

Mesačný nájom za

- obytné miestnosti (14,41m ² + 31,83m ² x4/5)	29,9127969 €
- vedľajšie miestnosti (18,60m ²)	8,3349948 €
- ostatné zariadenie a vybavenie bytu: - sporák	0,9958180 €
- kuchynská linka	0,9958180 €
- ostatné zariad. a vybav.	0,6306840 €
- základné prevádzkové zar. 178,583284 €/rok - mesačne	14,8819403 €
- zníženie- WC v kúpeľni – 12,613689 €/rok - mesačne	1,0511408 €
Spolu:	54,7009113 €
Nájom po zaokrúhlení:	54,70 €
Záloha za vodu mesačne	2,50 €
Stočné r.2024 mesačne	4,33 €
€	
Mesačná úhrada:	61,53 €

Komunálny odpad r.2024	mesačne	1,68€
------------------------	---------	-------

Celkom: 63,21 EUR

Dátum platnosti :	01.06.2024	Dátum začiatku nájmu : 01.06.2024
Dátum spracovania:	30.05.2024	Dátum skončenia nájmu: 31.05.2027

Pre lepšiu identifikáciu uvádzajte aj Váš VS (variabilný symbol): 07810

Ing. Mária Klimentová
starostka obce

Prevzal: