

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi

Prenajíateľ:

Obec Mlynky
Prostredný Hámor 324, 053 76 Mlynky
IČO: 00 329 371
zast. Marošom Turzákom, starostom obce

Nájomca:

Ján Neuschl
nar.
trvale bytom: Morovnianska cesta 52/4, 972 51 Handlová

I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – vlastník bytového domu a bytu prenecháva nájomcovi 3-izbový byt č. 2 v bytovom dome súp.č. 359 v obci Mlynky.
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC a chodby. Súčasťou bytu je pivnica č. 1/2 nachádzajúca sa na prízemí.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu uvedené v "Domovom poriadku", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstvom a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 31.05.2023 v prítomnosti prenájomcu.
5. Prenajíateľ odovzdal nájomcovi do užívania byt vrátane jeho príslušenstva, o čom vyhotovil a nájomca podpísal "Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu", ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajíateľ prenájomcu byt nájomcovi **na dobu určitú od 01.06.2023 do 31.05.2026**. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v osobitnom predpise.

III.

Cena nájmu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie bytu a preddavky na úhradu služieb spojených s užívaním bytu, t.j. nákladov na elektrickú energiu v spoločných priestoroch "ďalej len služby" **od 01.06.2023**.
2. Výška nájomného a preddavkov na úhradu služieb tvorí osobitnú prílohu tejto nájomnej zmluvy ako Dodatok č. 1.
3. Nájomné a preddavky na úhradu služieb sa platia za bežný mesiac, a to v termíne do 10. dňa v príslušnom mesiaci.

4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu služieb, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb alebo z dôvodu zmeny cenových predpisov za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. tejto zmluvy od prvého dňa v kalendárnom mesiaci, kedy má zmena nastať.
8. Ak nájomca nezaplatí za nájomné alebo preddavky na úhradu služieb v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,- EUR za každý aj začatý mesiac.
9. Preddavky na úhradu za služby spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. júla za predchádzajúci kalendárny rok.
Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

IV. Práva a povinnosti

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 a § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný OcÚ v Mlynkoch.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu uvedený v bode 1. nájomnej zmluvy do podnájmu inej osobe, v opačnom prípade má prenajímateľ právo od tejto zmluvy ustúpiť.
4. Zmeny na prenajatej veci je nájomca oprávnený vykonať len so súhlasom prenajímateľa.
5. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatej veci nevznikla škoda a pre prípad vzniknutia škody je nájomca povinný dať prenajatú vec poistiť.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím určitej doby uvedenej v bode II. tejto nájomnej zmluvy alebo sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť.
Lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom z bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu len s privolením súdu a z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihladnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady za tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu bude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu sa stáva platnou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnou dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Prenajímateľa.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je "Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu", "Domový poriadok" a Dodatok o výške nájomného a preddavkov na úhradu služieb.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z toho jedno si ponechá prenajímateľ a jedno si ponechá nájomca.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.

V Mlynkoch dňa 31.05.2023

.....
Prenajímateľ:
Obec Mlynky
zast. Maroš Turzák
starosta obce

.....
Nájomca:
Ján Neuschl

Prílohy:

Domový poriadok
Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu
Dodatok o výške nájomného a na úhradu služieb

Dodatok č. 1

k Zmluve o nájme bytu v bytovom dome č. 359 v Mlynkoch

Prenajíateľ:

Obec Mlynky
Prostredný Hámor 324, 053 76 Mlynky
IČO: 00 329 371
zast. Marošom Turzákom, starostom obce

Nájomca:

Ján Neuschl
nar.
trvale bytom: Morovnianska cesta 52/4, 972 51 Handlová

Dodatok k bodu III. Cena nájmu

Mesačné nájomné od 01.06.2023 je v sume **121,65 EUR** (jedenstodvadsaťjeden eur, šesťdesiatpäť centov) a pozostáva:

- nájomné za byt:	104,65 EUR
- preddavky na úhradu služieb (osvetlenie spoločných priestorov):	7,00 EUR
- fond opráv:	10,00 EUR

Nájomné je možné uhrádzať v hotovosti do pokladne obecného úradu, resp. na účet obce č. SK38 5600 0000 0034 4325 7001, vedený v Prima banke a.s., pobočka Spišská Nová Ves.

Tento Dodatok č. 1 je vyhotovený v dvoch vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie si ponechá prenajíateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

V Mlynkoch dňa 31.05.2023

.....
Prenajíateľ:
Obec Mlynky
zast. Maroš Turzák
starosta obce

.....
Nájomca:
Ján Neuschl