

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 304422

uzatvorená v zmysle ust. § 663, ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Obec Mníšek nad Hnilcom
so sídlom Mníšek nad Hnilcom 292, 055 64 Mníšek nad Hnilcom
IČO: 003298380
v zastúpení Ing. Ľudovítom Kujnischom - starostom obce
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: Lýdia Turčaníková, rod. Schleiferová,

bytom Mníšek nad Hnilcom 424, 055 64 Mníšek nad Hnilcom
(ďalej len nájomca)

uzatvárajú v zmysle Uznesenie Obecného zastupiteľstva Obce Mníšek nad Hnilcom č. 651/2022
zo dňa 25.04.2022 túto

Z m l u v u o n á j m e b y t u (ďalej len „Zmluva“):

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpis. č. 304 nachádzajúcim sa na parc. KN „C“ č. 1554, druh: Zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m², 055 64 Mníšek nad Hnilcom, evidovanej Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom na LV č. 1 pre katastrálne územie Mníšek nad Hnilcom (ďalej len bytový dom).
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 3 - izbový byt č. 4, nachádzajúci sa v bytovom dome vymedzenom v bode 1 čl. I tejto Zmluvy (ďalej len byt).

II.

Popis bytu

1. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 79,49 m².
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstvom sa oboznámil v prítomnosti prenájomcu.
4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode 1 čl. II. tejto Zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu prenájomca vyhotoví Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

III.

Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom podpísania nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú, do **01.11.2025**
2. Nájomca má v súlade so Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak dodrží

podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia Zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu nevzniká mu nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vysťahovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je určené na sumu 131,95 € v zmysle Uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 876/2006.
3. V zmysle VZN č. 24/2013 o tvorbe a použití fondu údržby a opráv bytov vo vlastníctve obce čl. 3 Tvorba fondu ods. 2 bod A) tvorí fond údržby a opráv v sume 10,- E/mesiac.
4. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví Obec Mníšek nad Hnilcom.
5. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, za bežný kalendárny mesiac. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné do posledného dňa bežného kalendárneho mesiaca.
6. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne prenajímateľa.
7. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí nájomca v súlade so Smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 2/2004, ktorou sa určujú pravidlá pre poskytovanie dotácií na obstarávanie nájomných bytov a v zmysle uznesenia Obecného zastupiteľstva č. 876/2006 na účet prenajímateľa trojnásobok mesačného nájomného t. j. sumu 395,84 €. Doklad o zaplatení predloží nájomca prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy o nájme bytu.
8. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
9. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.
10. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky.
11. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8 a 9 je prenajímateľ oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
12. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 31. marca nasledujúceho roka.
13. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní a prevzatí bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca popri práve užívať byt má právo užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom.
Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenájomateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenájomateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenájomateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomateľa, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenájomateľa.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenájomateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
11. Nájomca nesmie montovať na steny budovy satelity, antény, stojany na prádlo, ani iné zariadenia.
12. Prenajímateľ zakazuje nájomcovi poskytnúť vyrobené duplikáty kľúčov od vchodových dverí osobám, ktoré v tomto bytovom dome nemajú bydlisko.
13. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenájomateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

VI.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť

prenajímateľovi náklady na 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.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 8, 9 a 10 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme nadobúda právoplatnosť dňom jej podpísania.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach: pre potreby nájomcu, prenájomcu, správcu bytu, evidencie obyvateľstva.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Za prenájomcu:

V Mníšku nad Hnilcom, dňa 06. 06. 2022

.....

Mníšek nad Hnilcom

zast. Ľudovít Kujnisch – starosta obce

Za nájomcu:

V Mníšku nad Hnilcom, dňa

.....

Lýdia Turčaníková, rod. Schleiferová