

Zmluva o nájme obecného bytu uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: Obec Mútne
v zastúpení starostom obce p. Mariánom Murínom
IČO: 314668

Nájomca: Meno a priezvisko: Štefan Jaňák
rodné číslo:
trvalý pobyt:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu – prenecháva nájomcovi do užívania 3 - izbový byt (kuchynská nika) č. 2 na prízemí v bytovom dome súp. č. 688 v obci Mútne.
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R – 1/2001, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R –1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 1.kategorie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných priestorov, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností – 1 chodbou a komoru. Súčasť bytu je pivnica č. 2 na prízemí bytu.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu - chodbu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstvom a vedľajšími miestnosťami sa oboznámil v prítomnosti zástupcov prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v schopnom stave dňa 19.09.2023 a zároveň vyhotovil nájomcovi Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára dňom 19.09.2023 na dobu určitú a to do 19.09.2024. V prípade, že nájomca dodržiava a riadne si plní všetky povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z nájomnej zmluvy, neporuší žiadne ustanovenia nájomnej zmluvy alebo pokiaľ nevzniknú zákonné dôvody na ukončenie zmluvného vzťahu, vzniká nájomcovi prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné je v sume 135,12€ (zohľadnená 10% zľava). Mesačné nájomné je určené podľa článku I. položky 7 opatrenia MF SR č. R-01/2001 a preddavky na úhradu za plnenie - služby poskytované s užívaním bytu v sume 54,59€ sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné a preddavky na plnenie - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 189,71€.
3. Mesačné nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne v termíne do 7. dňa kalendárneho mesiaca a to
 - poštovou poukážkou
 - prevodom na bankový účet číslo:
SK09 5600 0000 0040 0861 3002Pri bankovom prevode uvádzajte ako variabilný symbol /5-miestné číslo/ súpisné číslo bytového domu a číslo bytu, konkrétne 68802 a pod konštantným symbolom 0558.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v prenajatom 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 i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenie, zmeny právnych alebo cenových predpisov, alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu.
Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výška nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi preplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok.
Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
 - b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687- § 695 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ). Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti budú dodržiavať domový poriadok vydaný obcou Mútne.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa končí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov výslovne vymenovaných v § 711 ods. 1 OZ.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvykle opotrebovania. 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 bez súhlasu prenajímateľa ani protihodnotu toho o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
6. V prípade úmrtia nájomcu má výhradné právo na byt priamy dedič v súlade s § 706 ods. 1 OZ alebo môže byť uprednostnený pri nenaplnení podmienok tohto paragrafu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom 20.09.2023.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme obecného bytu je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, Evidenčný list bytu, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesní.
5. Táto nájomná zmluva sa riadi smernicou Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 8/1992 Zb. ktorou sa určujú pravidlá poskytovania príspevkov na výstavbu nájomných bytov s tým, že nájomca je povinný spĺňať kritéria v článku IV. toho príspevku a nájomná zmluva s takýmto nájomcom bude výlučne v zmysle tejto smernice.

Nájomca sa zaväzuje, že bude platiť dohodnutý nájom a zálohový predpis za užívanie bytu riadne a včas až do splatenia úveru ŠFRB, ktorý si obec Mútne zobrala na výstavbu bytov.

V prípade, že nájomca sa rozhodne zrušiť nájomnú zmluvu a odsťahovať sa nemá nárok na vrátenie žiadnej časti už zaplateného nájmu v danom mesiaci ani uhradených preddavkov za poskytnuté služby.

V Mútnom, dňa 19.09.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

Príloha: Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu
Evidenčný list bytu
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu