

ZMLUVA O NÁJME BYTU
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Obec Milhošť**
 044 58 Milhošť 6
 IČO: 31 947 034
 štatutárny orgán: Ing. Štefan Nagy - starosta obce
 bank. spojenie: ČSOB, a.s.
 IBAN: SK86 7500 0000 0040 3035 1408

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca :

Ladislav D.

(ďalej len „Nájomca“)

prehlasuje, že je plne spôsobilý na právne úkony a uzatvára túto zmluvu.

I.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v LV č. 815 kat. územia Milhošť, obec Milhošť, okres Košice-okolie, a to pozemku parcela C KN č. 2185 zastavané plochy a nádvoria o výmere 844 m², pozemku parcela C KN č. 2184 zastavané plochy a nádvoria o výmere 145 m² a na ňom postaveného rodinného domu súp. č. 17 a pozemku parcela C KN č. 2186 záhrady o výmere 256 m² aj s príslušenstvom.

Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania predmetné nehnuteľnosti, a to pozemky v celom rozsahu a v rodinnom dome kuchyňu č. 2, izbu č. 2 a spoločné priestory, WC, kúpeľňu a sklad. Stav predmetu nájmu a meracích zariadení sa nachádza v prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Zámer prenajímať majetok uvedený v tomto čl. I zmluvy a základné podmienky nájmu schválilo obecné zastupiteľstvo prenajímateľa uznesením č. 2/4-2022 dňa 08.06.2022.

Nájomcovia sa so stavom prenajímaných nehnuteľností podrobne oboznámili a dňom uzavretia zmluvy ich bez závad preberajú do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať nehnuteľnosti aj právo požívať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

II.

Nájomný pomer vzniká dňom 15.06.2022 a uzatvára sa na **dobu neurčitú**.

III.

Prenajímateľ odovzdáva nájomcom predmet nájmu uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

IV.

Nájomcovia nesmú bez súhlasu prenajímateľa prenechať tento byt do podnájmu inej osobe.

V.

Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať v predmete nájmu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Zmluvné strany sa dohodli, že za náklady na drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú mesačné výdavky do sumy 20 Eur.

Nutnosť opravy, ktorú má znášať prenajímateľ, sú mu povinní nájomcovia oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 kalendárnych dní a umožniť mu jej vykonanie, inak zodpovedajú spoločne a nerozdielne za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Nájomcovia sa zaväzujú predmet nájmu a jeho príslušenstvo užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomcovia sú povinní starať sa o to, aby na predmete nájmu a jeho príslušenstve, ako aj na susediacich nehnuteľnostiach nevznikala škola, inak zodpovedajú za jej náhradu v plnej výške.

Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili na predmete nájmu oni alebo tí, ktorí s nimi bývajú, a to v lehote 7 kalendárnych dní od ich vzniku. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo, aj bez predchádzajúceho upozornenia nájomcov, tieto závady a poškodenia odstrániť sám a požadovať od nájomcov náhradu vynaložených nákladov, ktorá je splatná v lehote do 10 kalendárnych dní od ich vyúčtovania.

Nájomcovia sú povinní na požiadanie sprístupniť prenajímateľovi predmet nájmu okamžite, najneskôr do nasledujúceho kalendárneho dňa od žiadosti a poskytnúť potrebnú súčinnosť, resp. znášať obmedzenia pri odstraňovaní akýchkoľvek závad a poškodení alebo pri vykonávaní opráv a údržby predmetu nájmu.

Nájomcovia berú na vedomie právo prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak napriek písomnej výstrahe budú predmet nájmu užívať resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.

VI.

Nájomcovia nesmú vykonávať zmeny predmetu nájmu, stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú osobitne inak.

Prenajímateľ je oprávnený na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v predmete nájmu na základe súhlasu nájomcov, ktorí tento súhlas môžu odmietnuť len z vážnych dôvodov, ktoré prenájomateli bez zbytočného odkladu preukážu, inak platí, že súhlas udelili.

VII.

Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom, v ktorom nie sú zahrnuté úhrady za súvisiace služby **vo výške 120 Eur** (slovom sto dvadsať eur). Dohodnuté nájomné budú nájomcovia platiť prenájomateliom za daný kalendárny mesiac najneskôr do 20. dňa v mesiaci na bankový účet prenájomateľa, alebo osobne do pokladne obce.

Služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradia nájomcovia samostatne priamo konkrétnemu dodávateľovi.

Prenajímateľ môže jednostranne zvýšiť nájomné v prípade rastu sadzby dane z nehnuteľností, rastu sadzby miestneho poplatku za odpad a v dôsledku rastu štátom vyhlásenej ročnej inflácie.

V prípade, že nájomcovia nezaplatia dohodnuté nájomné v čase jeho splatnosti, sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť prenájomateliom zákonné úroky z omeškania.

VIII.

Nájomcovia sú uzrozumení s tým, že po skončení dohodnutého nájmu z akéhokoľvek dôvodu nemajú oni ani s nimi bývajúce osoby nárok na žiadnu bytovú náhradu.

V prípade závažného porušenia zmluvy alebo dojednaných podmienok nájomcami, má prenájomateľ právo okamžite jednostranne skončiť nájomný pomer.

Nájomcovia sa zaväzujú zabezpečiť nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv vlastníkov a užívateľov susediacich nehnuteľností. Nájomcovia zodpovedajú za čistotu a udržiavanie predmetu nájmu.

Nájomca je povinný umožniť prístup prenájomateliom do predmetu nájmu za účelom prekontrolovania jeho technického stavu a dodržiavania zmluvných podmienok.

Po skončení nájmu sa nájomcovia zaväzujú odovzdať predmet nájmu aj s jeho príslušenstvom prenájomateliom v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v rámci čoho sú povinní vykonať opravy drobných poškodení a hygienickú malbu. V opačnom prípade má prenájomateľ právo na náhradu škody, ktorá mu tým vznikla, resp. na náhradu nákladov vynaložených na uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na ďalšie užívanie na určený účel.

IX.

Podmienkou trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy je vysporiadanie všetkých záväzkov nájomcov voči prenajímateľovi, resp. riadne dodržiavanie splátkových kalendárov dohodnutých zmluvnými stranami na zaplatenie týchto záväzkov nájomcov.

Nájomcovia majú prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy v prípade skončenia zmluvného vzťahu uplynutím dohodnutej doby. Podmienkou uplatnenia prednostného práva je (I.) neexistencia iných záväzkov voči prenajímateľovi v čase skončenia doterajšieho nájmu, resp. riadne plnenie dohodnutých splátkových kalendárov, (II.) riadne platenie nájomného a (III.) riadne plnenie ostatných dojednaných podmienok podľa tejto zmluvy.

Zmluvné strany prehlasujú, že si obsah tejto zmluvy pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.

Na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Milhosti, dňa: 10.06.2022

Prenajímateľ:



.....
Ing. Štefan Štárek
starosta

Nájomca:


.....