

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z.

1. Obec Mikušovce

so sídlom : Obecný úrad 22, 018 57 Mikušovce
zastúpená : Eva Holbová, starostka obce
IČO : 00317527
bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN : SK25 0900 0000 0051 8038 0292
ďalej ako : „prenajímateľ“

a

2. **Luboš Koyš**

narodený/á:
trvale bytom : 018 57 Mikušovce

ďalej ako : „nájomca“
za nasledovných podmienok :

Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu v Mikušovciach, nachádzajúceho sa na parcele č. 284/5, ktorý je zapísaný na LV č. 2007 vedenom na Okresnom úrade Ilava – katastrálny odbor, k. ú. Mikušovce pri Pruskom.
2. Prenajímateľ – vlastník domu prenecháva nájomcom do užívania **v dome v Mikušovciach** (ďalej len: byt).
3. Byt s rozlohou **44,30 m²** pozostáva z :
 - jednej izby
 - predsiene
 - kuchyne s kuchynskou linkou
 - kúpeľne
 - WC
 - loggie
 - pivnice
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je , ako je jeho stav uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý bol podpísaný dňa 01.07.2013.
5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením a príslušenstvom sa osobne oboznámili v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ktorý im byt vrátane príslušenstva odovzdal v užívania schopnom stave. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.

Čl. II Doba nájmu

1. Nájom začína dňom **01.10.2022**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú do 30.06.2025**.
3. Nájomcovia berú na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemajú nárok na náhradný byt ani inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť. Nájomcovia majú prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je viazané na zloženie finančnej zábezpeky.

Čl. III Finančná zábezpeka

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že vo svojej účtovnej evidencii vedie finančnú zábezpeku vo výške 6 – mesačného nájomného, čo predstavuje sumu **630 Eur** (slovom: Šesťstotridsať eur).
2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom depozitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky znáša prenajímateľ.
3. Finančná zábezpeka sa použije na úhradu nezaplateného nájomného a plnení spojených s užívaním bytu až po ukončení nájomného vzťahu. Zároveň sa finančná zábezpeka použije aj na náhradu škody spôsobenú v byte, jeho vybavení, na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu. Poskytovateľ finančnej zábezpeky dáva výslovný súhlas prenajímateľovi na jej použitie v zmysle článku III., ods. 3 tejto zmluvy.
4. Po ukončení nájmu bytu bude finančná zábezpeka vrátená na účet nájomcov v plnej výške.
5. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcom, bez úrokov, po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a plnení spojených s užívaním bytu, úhrade náhrad škôd spôsobených s užívaním bytu, jeho vybavenia, spoločných zariadení a častí domu, ako aj iných finančných postihov a to v lehote najneskôr do 30 dní po vypratání a odovzdaní bytu prenajímateľovi.

Čl. IV. Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomcovia sú povinní platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške uvedenej v Zálohovom predpise, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, je vyhotovený správcom bytového domu. Správcom domu je Nový Dom s. r. o., Námestie Matice slovenskej 4260/33, 018 41 Dubnica nad Váhom.
2. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, sú nájomcovia povinní uhrádzať mesiac vopred najneskôr do 25.-teho dňa v mesiaci na účet správcu domu Nový dom, s. r. o. .
3. Nájomcovia sú povinní poukazovať všetky platby súvisiace s nájmom bytu na účet správcu domu Nový Dom, s. r. o., vedený s Slovenskej sporiteľni, a. s. č. ú.: **IBAN SK71 0900 0000 0051 5013 3215**.
4. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom preddavkov za služby.

6. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

a/ preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote stanovenej vo vyúčtovaní

b/ nedoplatok zaplatí nájomca v lehote stanovenej vo vyúčtovaní

7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmene právnych alebo cenových predpisov a pod.), je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcom zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.

8. Nájomcovia sú povinní osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je prenajímateľ oprávnený prihliadnuť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.

9. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po je splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb. z.

10. Nájomcovia vyhlasujú, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v byte bývať len osoby, ktoré sú zapísané v „Zálohovom predpise“.

11. Poplatok za odvoz smetí, príjem televízneho signálu, za dodávku elektrickej energie a ostatné služby uhrádzajú nájomcovia poskytovateľovi daných služieb.

Čl. V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2. Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

3. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca je povinný udržiavať spoločné priestory čisté a to najmä tým, že pravidelne bude vykonávať upratovanie spoločných priestorov. V prípade, že tak z akýchkoľvek dôvodov nemôže urobiť on sám, poverí uprataním inú osobu.

5. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádzajú nájomcovia. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb. z. Zoznam uvedených drobných opráv je prílohou tejto zmluvy.

6. Ak sa nájomcovia nepostarajú o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

7. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte sami, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s nimi bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.

8. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomníka ohrozený, majú nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

9. Nájomcovia sú povinní oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv

v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

10. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

11. Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

12. Nájomcovia sú povinní nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv.

13. Nájomcovia sú povinní umožniť prístup zamestnancom príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

14. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu. Ak nájomcovia byt nevypracú ale neodovzdajú prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní od dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil výpoveďou od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci nájomcov nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcov nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcom.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VII.

Zánik nájmu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak táto nebola predĺžená
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami
3. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka.

Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Na doručovanie písomností sa použijú ustanovenia „Občianskeho súdneho poriadku“.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 2. Prílohou zmluvy o nájme bytu je „Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.“** Zálohový predpis doručuje správcovská spoločnosť po ročnom vyúčtovaní najneskôr do 31.05. kalendárneho roka.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach vrátane príloh; v dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a v jednom vyhotovení pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomcovia vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Mikušovciach, dňa 29.9.2022

.....
Eva Holbová
starostka obce
prenajímateľ

.....
Nájomca/ovia

Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovvej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámkov na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.