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. Juraj Jaroš
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. 284/4, ktorý je zapísaný na LV č. 2008 vedenom na Okresnom úrade Ilava – katastrálny odbor, k. ú. Mikušovce pri Pruskom.
2. Prenajímateľ – vlastník domu prenecháva nájomcom do užívania **byt 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 **01.07.2022.**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.06.2023.**
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 vyprataní 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 nájom 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 upratаním 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 hnuteľné veci nájomcov nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci nájomcov nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná 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 17.10.2022

.....	.....……....
Eva Holbová starostka obce prenajímateľ	Nájomca/ ovia