

Zmluva o nájme bytu

ktorú uzavreli v zmysle ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Čl. I. Účastníci

Prenajímateľ: **Obec Veľký Grob, 272, 925 27 Veľký Grob**
Zastúpená starostom obce – Viliamom Rigom
IČO: 00306291
DIČ: 2021006779
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa Bratislava
IBAN: SK76 0900 0000 0050 1757 0985

a

Nájomca: [REDACTED]
Trvale bytom: Veľký Grob [REDACTED], 925 27 Veľký Grob
Nar.: [REDACTED]

za nasledovných podmienok:

Čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi na užívanie byt uvedený v čl. III. tejto zmluvy a záväzok nájomcu užívať takto určený predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve a zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú výšku nájomného.

Čl. III. Predmet, rozsah a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa čl. II zmluvy, je 2- izbový byt č. 3, nachádzajúci sa v bytovom dome so súpisným číslom 268 vo Veľkom Grobe na parc.č. 622/2, 622/1, 622/4, a 623 v k.ú. Veľký Grob, evidovaný v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Galanta, na liste vlastníctva č. 631 a k nemu prislúchajúce nebytové priestory. Byt č.3 pozostáva z: zádverie, kuchyňa, kúpeľňa, toaleta, obývacia izba, izba a komora.

2. Byt špecifikovaný v ods.1 tohto článku zmluvy má podlahovú plochu 74,78 m².
3. K bytu prislúchajú aj nebytové priestory, ktoré sú rovnako predmetom nájmu a to chodba a schodište.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v ods.1 a 2 tohto článku zmluvy do nájmu nájomcovi za podmienok, ktoré sú vymedzené v tejto zmluve.
5. Nájomca bude predmetné bytové priestory užívať výlučne na dohodnutý účel - na bývanie.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že má právo nakladať s predmetom nájmu, v zmysle „Kúpnej zmluvy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov č. 1/2015 — nadstavba 5-tich b.j. nad existujúcim zdravotným strediskom č. 268.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, od 01.07.2023 do 28.02.2025
2. Nájom skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol prenájom dojednaný,
 - b) po vzájomnej dohode zmluvných strán, ktorú uzavrú účastníci v písomnej forme,
 - c) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v ust. § 711 zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník),
 - d) výpoveďou nájomcu z akéhokoľvek dôvodu,
 - e) z iných zákonom stanovených dôvodov.
3. Výpovedná doba podľa ods. 2 písm. c) a d) je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane.
4. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení doby nájmu byt vyprace a vráti prenajímateľovi v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.
5. V prípade, ak nájomca predmetný byt po skončení doby nájmu nevyprace, nájomca splnomocňuje týmto prenajímateľa na jeho vypratanie na náklady nájomcu; prenajímateľovi vzniká zádržné právo k hnutelným veciam nachádzajúcim sa v predmete nájmu.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, v prípade ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

7. Ku dňu odovzdania bytu nájomcovi bude spísaný preberací protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov vody. Po ukončení nájmu bude spísaný odovzdávajúci protokol k bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami a obsahujúci údaje o technickom stave bytu a stave meračov vody.

8. Po ukončení nájmu na základe tejto zmluvy nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu alebo obdobné zabezpečenie ubytovania.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované za užívanie bytu

1. Úhrada nájomného pozostáva z:

- úhrady za užívanie bytu	147,32 Eur
- úhrady do fondu opráv	39,63 Eur

Nájomné sa uhrádza mesačne vopred, pričom je splatné vždy do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca na účet prenajímateľa.

2. Nájomné nezahŕňa úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. vodné, poplatky za vývoz žumpy, poplatky za odvoz odpadu, príspevky na chod a opravy bytového domu) je povinný v plnom rozsahu uhrádzať nájomca podľa rozpisu, výpočtu a pokynov prenajímateľa.

Čl. VI.

Zábezpeka

1. Nájomca zložil peňažnú zábezpeku vo výške **1121,70 Eur** slovom: tisícstodvadsaťosem eur a tridsať centov do depozitu prenajímateľa, ktorá garantuje splnenie podmienok zo strany nájomcu na základe tejto zmluvy.

2. V prípade nesplnenia si povinnosti zo strany nájomcu na základe čl. V ods. 1 a 2 tejto zmluvy, budú tieto záväzky nájomcu uhradené zo zábezpeky. Prenajímateľ písomne upozorní

nájomcu na čerpanie peňažných prostriedkov zo zábezpeky tak, že uvedie výšku čerpaných peňažných prostriedkov, účel ich použitia a dátum čerpania.

3. Kedykoľvek za trvania nájomného vzťahu na základe tohto právneho úkonu je nájomca oprávnený písomne požiadať prenajímateľa o informáciu o aktuálnej výške zloženej zábezpeky, túto povinnosť sa prenajímateľ zaväzuje splniť v lehote do 5 dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti nájomcu.

4. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ oprávnený čerpať peňažné prostriedky zo zábezpeky, ak nájomca za trvania nájomného vzťahu spôsobil prenajímateľovi na predmete nájmu škodu alebo na základe tohto právneho úkonu má voči nájomcovi iné splatné pohľadávky. O čerpaní týchto peňažných prostriedkov je prenajímateľ povinný vystaviť nájomcovi potvrdenie spolu s dôvodom ich čerpania.

5. Po ukončení nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi zloženú zábezpeku, zníženú o peňažné prostriedky čerpané na základe ods. 2 a 4 tohto článku zmluvy.

Čl. VII.

Práva a povinnosti účastníkov

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odo dňa účinnosti zmluvy umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu, ato počas celej doby nájmu,
- b) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
- c) prijať predmet nájmu späť od nájomcu po skončení doby nájmu.

2. Nájomca je povinný:

- a) užívať predmet nájmu riadne a v súlade s účelom dohodnutým v čl. III. ods. 5 zmluvy a umožniť prenajímateľovi prístup k predmetu nájmu za účelom jeho kontroly,
- b) užívať riadne predmet nájmu a plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
- c) uhrádzať riadne a včas na základe ust. čl. V tejto zmluvy nájomné a náklady spojené s užívaním bytu,
- d) pri výkone svojho práva dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,
- e) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorú nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,

- g) uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (**Príloha 1 a Príloha 2**),
- h) starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
- i) po skončení doby nájmu vrátiť predmet nájmu v stave minimálne porovnateľnom, v akom ho prevzal nájomca od prenajímateľa, a to hygienicky vybielený s prihliadnutím na bežnú amortizáciu.

3. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že v takom stave ho preberá.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu na užívanie (do podnájmu) tretím osobám, bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

5. V prípade ukončenia nájmu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) OZ (hrubé poškodenie bytu a jeho príslušenstva) je nájomca povinný uhradiť vzniknutú škodu po výzve prenajímateľa bez zbytočného odkladu.

Čl. VIII.

Osobitné dojednanie

1. V prípade, ak nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy splní riadne všetky svoje povinnosti uvedené v čl. VII. ods.2 tejto zmluvy, prenajímateľ je povinný uzatvoriť s nájomcom dodatok k tejto zmluve, ktorým sa doba nájmu predlžuje o ďalšie tri roky.

2. Ak nájomca na základe tohto právneho úkonu bude užívať predmet nájmu minimálne počas 30 rokov, na základe tohto právneho úkonu mu vznikne predkupné právo k predmetu nájmu.

3. Nájomca je oprávnený na vlastné náklady a bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonať zámenu zámkov na vstupných dverách do predmetu nájmu. Vykonanie takejto výmeny zámkov je nájomca povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi a súčasne mu v zalepenej a podpísom nájomcu zabezpečenej obálke, odovzdať jeden duplikát kľúča.

4. Prenajímateľ smie použiť rezervný kľúč avstúpiť do predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na predmete nájmu a to najmä v prípade požiaru, povodne, víchrice alebo inej živelnéj udalosti. Použitie rezervného kľúča je prenajímateľ povinný ihneď písomne oznámiť nájomcovi.

Čl. IX

Prechodné a záverečné

ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Pre práva a povinnosti zmluvných strán sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Všetky dodatky, zmeny alebo iné dojednania zmluvných strán vyžadujú k svojej platnosti písomnú formu.
4. Túto zmluvu uzavreli jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevzbudzovala žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom prejavieť.
5. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy pripájajú účastníci zmluvy svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Veľkom Grobe, dňa 30.06.2023

.....
 - **Nájomca**

.....
Viliam Rigo - **Prenajímateľ**
starosta obce

Nariadenie vlády Slovenskej republiky z 18. apríla 1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (k § 687 ods. 2)

§ 5

(1)

Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe tohto nariadenia.

(2)

Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia (**Príloha 2**), ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

§ 6

Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len „obvyklé udržiavacie náklady“), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôťkovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

§ 7

Nájomca neuhrádza náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady, ak ich potreba vznikla pred uzavretím nájomnej zmluvy alebo ak vznikli ako dôsledok opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

§ 8

Ak niet inej dohody, uhrádza nájomcovia bytov so spoločným príslušenstvom náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady spojené s užívaním spoločného príslušenstva pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú. Užívatelia miestnosti neslúžiacej na bývanie uhrádzajú tieto náklady podľa pomeru plochy, ktorú užívajú.

Príloha č. 1 k nariadeniu 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, plúvadla, 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, plavákovej 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 kuželky 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 sludy,
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 prírodného 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, kladiiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a listů 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 zámku 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.