Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov / ďalej len OZ /

Prenajímateľ: **Obec Okoč, zastúpená starostom Ing. Ladislavom Polákom**
Hlavná 833/57, Okoč, IČO: 00305642
/ďalej len prenajímateľ /

Nájomca : **Katarína Mechurová, nar.** **bytom v Okoči**
/ ďalej len nájomca /

uzavreli túto zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu uvedeného a opísaného v článku II. tejto zmluvy nájomcom.

Článok II.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je dvojizbový byt číslo 5 na poschodí, nachádzajúci sa v bytovom dome Opatovský Sokolec na ulici Hlavnej, súpisné číslo 405, orientačné číslo 67, celková plocha bytu 46,3 m2, zapísaný v katastri nehnuteľnosti na Správe katastra v Dunajskej Strede, list vlastníctva číslo 556, parcela č. 210/15, ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ.

2. V byte sú umiestnené zariadenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1.

Článok III.
Vznik a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu byt opísaný v článku II. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom a zariadením nájomcovi.
2. Nájomný vzťah vzniká dňom 12.04. 2021.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie a to na dobu určitú do 31.03. 2024.

4. Nájomca má prednostné právo na opakované uzatvorenie nájmu, ak:
   - riadne a včas platí nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu,
   - obec neeviduje žiadne pohľadávky voči nájomcovi
   - dodržiava ďalšie povinnosti uvedené v tejto nájomnej zmluve.
5. Nájomca sa oboznámil so stavom nájomného bytu pred podpísaním tejto zmluvy a preberá ho bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti – deti Lara a Sofia Both. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Prenajímateľ sa zaväzuje:**
   a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho obvyklé užívanie počas trvania nájomného vzťahu udržiavať na svoje náklady.
   b) Zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
   c) Informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy.

2. **Nájomca sa zaväzuje :**
   a) Byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne užívať.
   b) Riadne a včas platiť nájomné a odplaty za služby a plnenia spojené s nájmom bytu.
   c) Vykonávať drobné opravy bytu podľa prílohy č. 2 nájomnej zmluvy na svoje náklady a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
   d) Po skončení nájmu bytu tento vrátiť spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
   e) Vykonať zmeny na prenajatom byte a jeho príslušenstve a zariadeniach len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
   f) Prenechať byt do podnájmu tretím osobám len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
   g) Umožniť vstup prenajímateľa do bytu za účelom kontroly bytu, opráv a údržby bytu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, a to po nevyhnutnú dobu na základe predchádzajúcej žiadosti prenajímateľa.
   h) Umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu, ktoré poskytli finančnú podporu na obstaranie nájomných bytov a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu
   i) Hlásiť nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich riadne vykonanie.
   j) Pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

k) Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

Článok V.
Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného bola stanovená vo výške 1,95 EUR/m2 , t. j. 1,95 EUR x 46,3 m2 = **90,29 EUR** na mesiac. Z mesačného nájomného výška tvorby fondu opráv predstavuje 0,30 €/m2, t.j. **13,89 €.**
2. Nájomné je splatné mesačne, vždy do 20. dňa každého mesiaca formou poštovej poukážky alebo v hotovosti na obecnom úrade.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tejto výške zálohových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu:
   - elektrická energia za spoločne užívané priestory 2 EUR/osoba mesačne, t.j. **6 EUR**
   - vodné 3 EUR na osobu mesačne, t.j. 3 osoby x 3 EUR = **9 EUR**
   - stočné 4 EUR na osobu mesačne, t.j. 3 osoby x 4 EUR = **12 EUR**
   - za vykurovanie mesačne za 46,3 m2 = **70,71 EUR**
   - za výrobu teplej vody 4 EUR na osobu mesačne, t.j. 3 osoby x 4 EUR = **12 EUR**
   - výška poplatku za odvoz smeti je stanovená v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia obce na kalendárny rok.
4. Záloha musí byť splatená súčasne s nájomným v jednej sume.
5. Celková výška nájomného vrátane služieb činí za mesiac **200 EUR**.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať raz za rok po doručení vyúčtovania spotreby elektrickej energie a zemného plynu.
7. Vyúčtovanie nákladov zašle prenajímateľ nájomcovi, ktorý najneskôr do 30 dní uhradí vyúčtovaný rozdiel, toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku.
8. Nájomca v zmysle VZN o podmienkach nájmu obecných bytov obce je povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. **541,74 EUR**. V prípade skončenia nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku do 30 dní od skončenia nájmu po odrátaní prípadných škôd vzniknutých na prenajímanom majetku.
9. V prípade, že zaplatená finančná zábezpeka bola čerpaná na úhradu nájomného a služieb súvisiacich s užívaním bytu, nájomca je povinný doplniť výšku zábezpeky do pôvodnej sumy do 30 dní od doručenia oznámenia prenajímateľa o čerpaní finančnej zábezpeky.

Článok VI.
Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie ihneď po podpísaní tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca je povinný prevziať byt spolu s jeho príslušenstvom a zariadením najneskôr do troch dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ je povinný odstrániť na svoje náklady všetky vady predmetu nájmu, ktoré zistí nájomca pri prevzatí predmetu nájmu a to do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa ukončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je zmluvnými stranami dohodnutá na tri mesiace.
4. Nájom bytu zaniká meškaním platby za dohodnuté nájomné alebo služby v tejto zmluve po dobu viac ako 3 mesiace .

Článok VIII.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomnú zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo všetkých veciach, ktoré nie sú výslovne upravené medzi zmluvnými stranami touto zmluvou, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
4. Zmluvné strany potvrdzujú, že táto zmluva bola spísaná na základe slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle účastníkov, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

V Okoči dňa 09.04.2021

OBEC OKOČ

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Príloha č. 1 k zmluve o nájme bytu

Číslo bytu: 5

Celková plocha bytu: **46,3 m2**

Vybavenie bytu:

Kuchynská linka s drezom	1 ks
Drezová miešacia batéria	1 ks
Plynový sporák	1 ks
Vaňa	1 ks
Umývadlo	1 ks
Miešacie batérie	2 ks
WC	1 ks
Vývod na práčku	1 ks
Elektrický vrátnik vchodových dverí	1 ks
Vchodové dvere protipožiarne	1 ks
Vnútorné dvere	2 ks
Radiátor panelový	4 ks
Radiátor rebrík	1 ks

Podlaha: obytné miestnosti - laminátová parketa
Kúpeľňa, kuchyňa - keramická dlažba

Príloha č. 2 k zmluve o nájme bytu

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, bidetu, vylievaka, 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 prepadového 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 pri 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 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 k roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotovania,
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 pečúcich rúr 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 pečúcej rúry,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
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:

1. Oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. utmelenie 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:

1. 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 a 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. mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.