**NÁJOMNÁ ZMLUVA**

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonníkv znení neskorších a podľa § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

**Čl. I.**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

Obec Lehnice

930 37 Lehnice 89

zastúpená starostom obce: JUDr. Ing. Františkom Szitásim

IČO 305553

DIČ 2021151814

bankové spojenie:

SLSP, a.s., číslo účtu: SK12 0900 0000 0001 9211 6920

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

MikhailKolesnikov

**spolubývajúci:**

Peter Necpal

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy

**Čl. II.**

**Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvyje záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v čl. II, bode 2., 3.tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa čl.IV. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť – 2. izbový byt číslo: 1., na 1. NPv 16 bytovej jednotke, vchod Av Lehniciach, súpisné číslo 791, postaveného na pozemku parc. číslo 181/90, druh pozemku zastavaná plocha, v k.ú. Malý Lég (ďalej len „byt“).
3. Byt pozostáva zpredsiene o výmere 3,93 m2, kúpeľne o výmere 5,43 m2, kuchyňa + obývaciaizba o výmere 19,27 m2, a izba o výmere 15,64 m2. Celková výmera 44,27 m2.

V izbách je laminátová podlaha, v predsieni a kuchyni je protišmyková keramická dlažba. V byte sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, WC, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová), plynový kotol (kúrenie, zásobovanie teplou vodou) a stropné svietidlá. V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák (plyn – elektrina), kuchynská linka s umývacím drezom, miešacou batériou a digestorom. Na predmet zmluvy boli vystavené riadne doklady, osvedčenia na ich bezpečné používanie.

Spoločné priestory: kočikáreň a schodište.

**Čl. III.**

**Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Byt uvedený v čl. II., ods. 3.tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú, a to do ***4.7.2020***, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Ak budú mať nájomcovia nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je potrebné 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Lehnice žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (doby trvania nájmu).
3. V prípade zmien zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov, všeobecne príslušnej normy, VZN o podmienkach nájmu obecných bytov, o podmienkach nájmu obecných nájomných bytov bežného štandardu a bytov nižšieho štandardu v Lehniciach si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť zmluvu dodatkom, resp. novou nájomnou zmluvou. Nájomca je povinný tieto fakty rešpektovať.
4. Nájomný vzťah zanikne:

* uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1.,
* písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu uvedenom v bode 1,
* písomnou výpoveďou nájomcu,
* písomnou výpoveďou prenajímateľa ak:

1. nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo alebo opakovanie porušuje domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
2. nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu byt najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
3. nájomca opakovane neplatí nájomné v zmluvne dohodnutom termíne,
4. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
5. nájomca bez súhlasu obce v prenajatom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve (do tohto sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní),
6. ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať.
7. Všetky skutočnosti súvisiace s porušením pravidiel nájmu podľa čl. III., bod 3. sa považujú za hrubé porušenie nájomnej zmluvy.
8. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomcovia, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi, resp. prenajímateľovi
9. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
10. V prípade ukončenia nájmu sú nájomcovia povinní vrátiť byt v stave zodpovedajúcom úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.

**Čl. IV.**

**Nájomné a úhrady spojené so službami poskytovanými v súvislosti s užívaním bytu a poplatok z omeškania**

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške1,74€/m2/mesačne, t.j. **86,30€/mesiac**vopred a to vždy do **15.** dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať aj zálohové platby za úhrady spojené so službami poskytovanými v súvislosti s užívaním bytu:

a) elektrická energia za spoločné užívané priestory 1,66 €/osoba mesačne, t.j. 3,32 €

b) vodné stočné 5,00 €/osoba mesačne, t.j. 10,00 €

c) príspevok do fondu opráv 0,09 €/ m2 bytu/mesačne,t.j. 4,46 €

1. Celková výška nájomného vrátane služieb činní **104,08€/mesiac.**
2. Výška poplatku v bode a), b), c) sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.
3. Nájomcovia sú povinný prihlásiť sa u príslušného dodávateľa plynu a elektrickej energieako odberateľ individuálne.
4. Nájomca je povinný zaplatiť dopredu kauciu na 6 mesiacov, t.j. 517,80 *€,*ktorá slúži ako kaucia za možné vzniknuté škody zapríčinené nájomcom.
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade skončenia nájomného pomeru sa kaucia vracia až po vyrovnaní nájomných záväzkov a pohľadávok. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu a po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať po doručení vyúčtovania spotreby elektrickej energie za spoločné priestory, spotreby -odber vody a spotreby zemného plynu. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia budú zálohové platby podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtované. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia zálohové platby upraviť.
7. Výška poplatku za odvoz smetí je stanovená v zmysle platného VZN za bežný kalendárny rok.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku tohto poplatku určuje ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
9. V prípade omeškania nájomcu s platbami vyplývajúcimi z tohto dodatku viac ako 3 mesiace môže prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 3€ za každý deň omeškania.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvyvyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.
3. Táto zmluva umožňuje bývanie nájomcom a spolubývajúcim uvedeným v tejto zmluve. Bývanie iných osôb podlieha schváleniu prenajímateľa
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca je povinný dodržať nočný kľud od 22:00 hod. do 6:00 hod.nasledujúceho dňa a v ostatnej dobe sa správať ohľaduplne voči ostatným nájomcom.
6. Každá zmena nastavenia, zapojenia predmetov, alebo iná manipulácia so zapožičaným inventárom podlieha súhlasu prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so zmenami nastavenia, zapojenia predmetov, alebo inou manipuláciou so zapožičaným inventárom musí mať písomnú formu.
7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnouúdržbou bytu hradí nájomca v súlade s Občianskym zákonníkom (§ 687 ods. 2). Viď príloha č. 1. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. znení neskorších zmien a doplnkov.
8. Stavebné úpravy v byte, môže nájomca vykonať na svoje náklady, ale iba so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa so stavebnými úpravami musí mať písomnú formu.
9. Nájomca je povinný podľa platného VZN o odpadoch vykonať triedenie odpadu a udržiavať náležitý poriadok v okolí zberných nádob. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.
10. Nájomca je povinný udržiavať poriadok v spoločne užívaných priestoroch (upratovanie), ďalej bezpodmienečne vykonávať potrebné úkony súvisiace s odpratávaním snehu z chodníkov a prístupových komunikácií, ktoré bezprostredne hraničia s bytovou jednotkou. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.
11. Nájomca je povinný dodržať pokyny prenajímateľa v súvislosti s parkovaním motorových vozidiel.
12. Nájomca nie je oprávnený využívať pozemky vo vlastníctve obce na účely skladovania rôznych materiálov bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje z a hrubé porušenie zmluvných podmienok.
13. V prípade, že prenajímateľ zistí, že nájomca vážne porušuje protipožiarne predpisy, môže túto skutočnosť považovať za hrubé porušenie zmluvných podmienok.
14. Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímanom byte nebude skladovať ani na prechodné obdobie horľavé a nebezpečné látky.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že do štrnástich dní od podpísania nájomnej zmluvy nájomca sa prihlási na trvalý pobyt do nájomného bytu, na adresu Lehnice, Malý Lég 791.
16. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
17. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý zodpovednosti za prípadné škody spôsobené na užívanom byte a prehlasuje, že po ukončení nájmu bytu následnú škodu uhradí podľa dohody s prenajímateľom.
18. Ukončením nájomného vzťahu nevzniká nájomcom nárok na poskytnutie náhradného bývania.

**Čl. VI.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky k nájomnej zmluve sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v súlade s §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením nájomnej zmluvyv zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomnú zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nájomná zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, nájomnú zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu nájomnú zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Lehniciach, 28.2.2019

Prenajímateľ: Nájomca:

Obec Lehnice MikhailKolesnikov................................

JUDr. Ing. František Szitási Peter Necpal ..........................................