**Zmluva o nájme bytu**

uzavretá podľa ustanovení Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

**Čl. I.**

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

Obec Lehnice, 930 37 LEHNICE 89

zastúpená starostom obce JUDr. Ing. Františkom Szitásim

IČO: 305 553, číslo účtu: SK95 0900 0000 0001 9310 0170

ďalej len "prenajímateľ"

**Nájomca:**

Jaroslav Zubzanda,

ďalej len "nájomca"

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

**Čl. II.**

**Predmet zmluvy**

1./ Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode I.2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajímateľovi nájomné podľa článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

2. / Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosti – 2 izbového bytu vchodu B číslo bytu 4. NP. byt č. 8 v 16 bytovej jednotke v Lehniciach, súpisné číslo 791, postaveného na pozemku parcelné číslo 181/90 druh pozemku: zastavaná plocha v k. ú. Malý Lég (ďalej len "byt" ).

3./ Byt pozostáva z predsiene o výmere 3,93 m2, kúpeľne o výmere 5,43 m2, kuchyňa + obývacia izba o výmere 24,60 m2 a izba o výmere 15,64 m2 v celkovej výmere 49,60 m2. V izbách je laminátová podlaha v predsieni a v kuchyni je protišmyková keramická dlažba. V byte sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, WC, dve miešacie batérie/sprchová, 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 digestor.

Spoločné priestory: kočikáreň a schodište.

4./ Na predmet zmluvy boli vystavené riadne doklady, osvedčenia na ich bezpečné používanie.

**Čl. III.**

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

1) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 86,50€ (slovom: osemdesiatšesť 50/100 Eura) mesačne dopredu a to vždy k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

2) Nájomca je povinný zaplatiť dopredu kauciu na 6 mesiacov 519,00Eur (slovom: päťstodevätnásť Eur), ktorá slúži ako kaucia za možné vzniknuté škody zapríčinené nájomcom a prvú splátku nájomného spolu so zálohovými platbami t. j. 97,62 Eur (slovom: deväťdesiatsedem 62/100 Eura).

3) 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 spoločne užívané priestory 1,66 € / osoba mesačne

b./ vodné a stočné 5,00€ / osoba mesačne

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

Výška poplatku v bode a, b, sa môže meniť ročne na základe skutočných nákladov.

4) **Celková výška nájomného vrátane služieb činí 97,62 € / mesiac.**

5) Zmluvné strany sa dohodli, že rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi sa bude vyrovnávať po doručení vyúčtovania spotreby elektrickej energie za spoločné priestory a odber vody.

6) 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 ustanovenie § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

7) Výška poplatku za odvoz smetí je stanovená v zmysle platného VZN za bežný kalendárny rok.

8 ) Dodávku plynu a elektrickej energie si každý nájomca zabezpečí na základe zmluvy individuálne.

9) V prípade omeškania nájomcu s platbami vyplývajúcimi z tejto zmluvy viac ako 3 mesiace bude prenajímateľ účtovať zmluvnú pokutu vo výške 3€ za každý deň omeškania.

**Čl. IV.**

**Doba nájmu a zánik nájmu**

1./ Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do **21.6.2019**, s možnosťou opakovaného predĺženia platnosti zmluvy o 3 roky pri dodržaní podmienok uvedených v tejto zmluve.

2./ **Nájom bytu sa skončí:**

a) uplynutím doby uvedenej v bode IV. 1. tohto článku,

b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,

c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa za hrubé porušenie zmluvných podmienok zo strany nájomcu.

3. / 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 prenajímateľa doručená nájomcovi.

4./ Nájom bytu sa končí výpoveďou v prípade omeškania zo strany nájomcu s platbami, či už za nájomné, alebo za režijné náklady viac ako 3 mesiace.

**Čl. V.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1./ Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že byt od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na užívanie.

2./ Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt iba na bývanie.

3./ Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.

4. / 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.

5./ Táto zmluva umožňuje bývanie nájomcom a spolubývajúcim uvedeným v tejto zmluve. Bývanie iných osôb podlieha schváleniu prenajímateľa.

6./ Nájomca je povinný dodržať pokyny prenajímateľa v súvislosti s parkovaním motorových vozidiel.

7./ Nájomca nie je oprávnený využívať pozemky vo vlastníctve obce na účely skladovania rôznych materiálov bez súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

8./ Nájomca sa zaväzuje, že v prenajímanom byte nebude skladovať ani na prechodné obdobie horľavé a nebezpečné látky.

9./ V prípade, že prenajímateľ zistí, že nájomca vážne porušuje protipožiarne predpisy, môže túto skutočnosť považovať za hrubé porušenie zmluvných podmienok .

10./ Každá zmena nastavenia, zapojenia predmetov, alebo iná manipulácia so zapožičaným inventárom podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa.

11./ 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 s. č. 791.

12./ Ukončením nájomného vzťahu nevzniká nájomcom nárok na poskytnutie náhradného bývania.

13./ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu hradí nájomca v súlade s Občianskym zákonníkom (k § 687 ods.2 v znení neskorších predpisov)

14./ Stavebné úpravy v byte nájomca môže vykonať na svoje náklady a len so súhlasom prenajímateľa.

15.) Nájomca je povinný podľa VZN č. 2/2016 o odpadoch- vykonať triedenie odpadu a udržiavať náležitý poriadok v okolí zberných nádob. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

16.) 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 so 16  b. j. so súpisným číslom 791. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

**Čl. VI.**

**Záverečné ustanovenia**

1./ Účinnosť zmluvy nastáva v súlade s § 47 a ods. 1 zákona č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, nasledujúci deň po dní jeho zverejnenia.

2./ Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

3./ Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch z ktorých jeden rovnopis je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

4./ Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu bez akýchkoľvek výhrad podpisujú.

V Lehniciach dňa 28.2.2019

prenajímateľ nájomca

..................................................... ........................................

JUDr. Ing. František Szitási Jaroslav Zubzanda

starosta obce