

## Zmluva o nájme bytu

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

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

##### **Prenajíateľ:**

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 „prenajíateľ“

##### **Nájomca:**

Helena Szalayová, nar. , r. č. , bytom Lehnice , Lehnice  
Vladimír Čonka, nar. , r. č. , bytom Nová , Gerlachov

##### **Ďalší spolubývajúci:**

Vladimír Čonka, nar. , r. č. , bytom Nová , Gerlachov  
ďalej len „nájomca“

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu

### Čl. II.

#### Predmet zmluvy

1./ Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajíateľa prenechať nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v bode 1.2. tejto zmluvy a záväzok nájomcu uhrádzať prenajíateľovi nájomné podľa článku III. tejto zmluvy, to všetko za podmienok stanovených v tejto zmluve.

2./ Prenajíateľ prenajíma nehnuteľnosti - 2 izbového bytu, vchodu A, číslo bytu 7 na 4. NP v 16 bytovej jednotke v Lehniciach, súpisné číslo 792, postaveného na pozemku parcelné číslo 180/91 druh pozemku: zastavaná plocha v k. ú. Malý Lég (ďalej len "byt").

3./ Byt pozostáva z predsieni o výmere 3,93 m<sup>2</sup>, kúpeľne o výmere 5,43 m<sup>2</sup>, kuchyňa + obývacia izba o výmere 24,60 m<sup>2</sup> a izba o výmere 15,64 m<sup>2</sup> v celkovej výmere 49,60 m<sup>2</sup>.

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: kočíkareň 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 prenajíateľovi nájomné vo výške 86,50 € mesačne dopredu a to vždy k 10. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

2./ Nájomca je povinný zaplatiť dopredu finančnú zábezpeku podľa platného VZN obce Lehnice. Vyplatenie finančnej zábezpeky sa týka nájomcu, pokiaľ nebola uhradená celá výška finančnej zábezpeky pri podpise zmluvy.

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 € / m <sup>2</sup> , 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 110,94 € / 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 predĺženia na dobu určitú 3 roky.

2./ Nájom bytu sa skončí:

- uplynutím doby uvedenej v bode IV. 1. tohto článku,
- dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, a to ku dňu uvedenému v tejto dohode,
- 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 klud 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 dva týždne od podpísania nájomnej zmluvy nájomca sa prihlási na trvalý pobyt do nájomného bytu - na adresu Lehnice, Malý Lég s. č. 792.
- 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 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 792. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie zmluvných podmienok.

#### Čl. VI.

#### Záverečné ustanovenia

- 1./ 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.
- 2./Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením nájomnej zmluvy v 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.

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

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

5./ 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, 11.4.2019

V Lehniciach, 16.4.2019

prenajímateľ

nájomca

JUDr. Ing. František Szitási  
starosta obce

Helena Szalayová

Vladimír Čonka