Príloha č. 4

**ZMLUVA O NÁJME BYTU**

Uzavretá podľa §12 zákona 443/2010 a ust. § 663 a nasl. s použitím ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami.

***Prenajímateľ:* *OBEC Zbehy***

Zastúpená starostom obce Ing. Adamom Žákovičom

IČO: 00308668

bankové spojenie: Prima banka, a.s

číslo účtu: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001,

***Nájomca:***  Meno a priezvisko:

Rodné číslo**:**

Bydlisko**:**

**Článok l.**

**Prehlásenie prenajímateľa**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti bytového domu súpisné číslo...................**,** ktorá sa nachádza na parc.č..............................v kat. území Zbehy. Vyššie uvedenú nehnuteľnosť prenajímateľ získal investičnou výstavbou a bola skolaudovaná

v r.2011 pod Č.j. 680/2011-02-Žá.

**Článok Il.**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania ako predmet nájmu:

byt č………………… nachádzajúceho sa na …………podlaží bytového domu č…..................

podlahová plocha bytu……………………….

Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od

Byt pozostáva z……….izieb, z príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC. K bytu patrí komora na uloženie kočíkov a bicyklov nachádzajúca sa na prízemí bytového domu pri hlavnom vstupe.

2. Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:

predsieň................m2,

komora...............m2,

WC..............m2,

kúpeľňa................m2,

kuchyňa................ m2,

špajza.................. m2,

izba č.1 ....................... m2,

izba č.2 .......................... m2,

izba č.3 ............................ m2.

K bytu prislúcha nebytový priestor – balkón o výmere 3,77 + 2,75 m2.

3. Byt tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy je interiérovo vybavený:

Kuchyňa – digestor, plynový sporák s rúrou, kuchynská linka, plynový kotol.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.

**Článok III.**

**Správa bytového domu**

1. Správu bytového domu , v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva obec Zbehy, sídlo Obecný úrad č. 69, 951 42 Zbehy, IČO 00308668, štatutárny zástupca: Ing. Adam Žákovič, bankové spojenie: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001

**Článok IV.**

**Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu**

1. Dňom uzavretia zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

2. Výška nájomného za predmetný byt je schválená obecným zastupiteľstvom a to ......... € mesačne. Nájomné je splatné vždy mesiac dopredu a to k  25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.

3.V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájmom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné a zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť poplatok z omeškania, vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu. Ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.

6. Nájomca uplynutím nájomnej doby nájmu je povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu, ak byt neodovzdá je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu s jeho vyprataním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania bytu zmluvnú pokutu vo výške 50 eur.

7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. ...........................€ a to na č.ú.

SK 32 5600 0000 0009 6677 8013, v.s.:............, prípadne v hotovosti do pokladne Obce Zbehy, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie sa bude vykonávať v súlade s §8 ods.II VZN č.3/2020

8. Okrem nájomného je nájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a to:

a) za elektrickú energiu použitú v spoločných priestoroch zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne

b) vodné – podľa frekvencie vývozu tekutých odpadov – podľa splatnosti uvedenej na faktúre

c) vývoz tekutého odpadu – v závislosti od zaplnenia žumpy a to podľa splatnosti uvedenej na faktúre.

**Článok V.**

**Povinnosti nájomcu**

1. Uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania nájomnej zmluvy.

2. Uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viažuce sa k predmetnému bytu do 1 mesiaca od vyhotovenia vyúčtovania;

3. Nájomca je povinný pri podaní žiadosti o predĺženie nájmu bytu mať uhradenú finančnú zábezpeku v plnej výške.

4. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec nájomcovi po skončení nájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka nájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.

5. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.

6. Neuzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, nájomca nesmie dať byt do podnájmu inej osobe;

7. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je nájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.

8. Umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

9. Nájomca je povinný do 30 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy nahlásiť osoby bývajúce v predmetnom byte na trvalý pobyt.

**Článok VI.**

**Záverečné ustanovenia**

1.Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecne záväzné nariadenie obce Zbehy č.3/2020 „O podmienkach prideľovania nájomných bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“ (ďalej len VZN), ktoré Vám je o dispozícii v písomnej forme na Obecnom úrade v Zbehoch a v elektronickej forme na webovej stránke: [www.zbehy.sk](http://www.zbehy.sk)

2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN pričom o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude obec informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

3.Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte spôsobí nájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.

4. Pred uzavretím nájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu nájomcovi prehliadku nájomného bytu.

5.Nájom končí uplynutím dohodnutej doby, ak nebol s chválený opakovaný nájom alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.

7.Prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré nájomca v byte vykonal.

8. Nájomca nemá v prípade ukončenia nájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.

9. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.

10. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí nájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka (Príloha č. 5 VZN č.3/2020 ).

11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list.

11.Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

12. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

13. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

V Zbehoch dňa ………………………

Podpis prenajímateľa: ..................................................................

*Ing. Adam Žákovič, starosta obce*

Podpis nájomcu: ............................................. ...........................................