

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO BYTU
uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **MESTO Michalovce, Nám. osloboditeľov 30, Michalovce**
zastúpené: Mgr. Miroslavom Dufincom, primátorom mesta,
IČO: 00325490
Číslo účtu: IBAN SK16 5600 0000 0042 0422 7053
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca: **Dušan Pehanič, Michalovce**
(ďalej len nájomca)

za týchto podmienok:

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Prenajíateľ je vlastníkom 60 - ich bytov v bytovom dome, súp. č. 6352 na Ulici okružnej v Michalovciach, stojaceho na parcelách č. 3313/4 a 3313/5, zapísané v kat. úz. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce.

Čl. II.

Predmet zmluvy

Prenajíateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných, prenecháva nájomcovi do užívania:

1. **2 - izbový byt č. 17** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza na **4. poschodí** bytového domu, súp. č. 6352, vchod 92B, postaveného na Ulici okružnej v Michalovciach a stojaceho na parcelách č. 3313/4 a 3313/5, kat. úz. Michalovce, obec Michalovce, okres Michalovce, s príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

2. Byt o výmere 47,49 m² pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, hygiena + WC a vstupnej chodby, spolu s jeho vnútorným vybavením, ktorého podrobná špecifikácia je uvedená v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu. Súčasťou bytu je **pivnica č. 17** na prízemí.

Predmetný byt, tvoriaci predmet nájmu je bez závad na elektrickom vedení, ako aj na vodoinštalácií, byt je v plnom rozsahu užívateľsky schopný, všetky v ňom vnesené a zabudované predmety a zariadenia sú plne funkčné. Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve uvedeným výslovne prehlasuje, že technický stav bytu, predmetov a zariadení nachádzajúcich sa v ňom dobre pozná preto, že osobne a detailne sa s ním oboznámil, vzal ho na vedomie a bez výhrad s ním súhlasí.

Čl. III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi 2- izbový byt s príslušenstvom, podrobne špecifikovaný v čl. II. tejto zmluvy do nájmu na dobu určitú:

od 01.01.2024 do 31.12.2025

Po skončení doby nájmu je nájomca povinný predmetné nehnuteľnosti vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

2. Nájomca berie na vedomie tú skutočnosť, že po uplynutí doby nájmu nemá voči prenajímateľovi nárok na bytové náhrady.

3. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný pomer môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov, alebo na základe výpovede nájomného vzťahu realizovanou ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe budú prenajaté nehnuteľnosti užívané resp. trpieť ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda, ako aj v prípade, že nájomca napriek písomnej výstrahe nezaplatí prenajímateľovi splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného. Vyššie popísané prípadné správanie nájomcu, sú na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako hrubé porušenie nájomnej zmluvy, sankcionizovateľné možným okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa.

5. Ak nájomca má záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, je v zmysle ust. § 8 ods. 1 VZN č. 138/2011 MsZ v Michalovciach povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Michalovciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy. Mestský úrad upozorní nájomcu na túto skutočnosť minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty podávania žiadosti o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy. Jeho žiadosti sa vyhovie, ak:

- príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú nájomný byt užívať, za predchádzajúci kalendárny rok, nepresahuje trojnásobok životného minima ich domácnosti, resp. nájomný byt a žiadateľov podľa § 6, ods. 2 VZN č. 138/2011 MsZ v Michalovciach príjem žiadateľa a osôb, ktoré s ním budú nájomný byt užívať, za predchádzajúci kalendárny rok, nepresahuje štvornásobok životného minima ich domácnosti,

- riadne si platí nájomné a služby spojené s užívaním bytu

- nemá záväzky súvisiace s bývaním po lehote splatnosti voči Mestu.

Ak nájomca splnil vyššie uvedené podmienky, možno nájomnú zmluvu predĺžiť na obdobie ďalších dvoch rokov.

Čl. IV. Cena nájmu

1. Užívanie nehnuteľnosti, podrobne špecifikovaných v čl. II. tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, **je odplatné.**
2. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške **112,55 € mesačne** bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu číslo: : IBAN SK16 5600 0000 0042 0422 7053 v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Michalovce. Výška nájomného je v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a uznesenia Mestskej rady v Michalovciach č. 84 zo dňa 17. 09. 2013.
3. Nájomné nájomca platí vopred. Splatnosť nájomného je vždy k 5. dňu príslušného mesiaca.
4. Ak počas trvania nájomného vzťahu sa zmenia skutočností rozhodujúce pre cenu nájmu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
5. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 4. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
7. V cene nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb a dodávok spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v dome, používanie výťahu, kontrola a čistenie komínov, vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovanie ktorých sa dohodne správca bytového domu, resp. ich dodávateľ s nájomcom. V cene nájmu nie je zahrnutá taktiež dodávka energetických a informačných médií a služieb, ani náklady na sprístupnenie ich užívania konkrétnym nájomcom.
8. Zálohové platby (preddavky) na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu správcom a nedoplatky z ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je nájomca povinný platiť na účet správcu bytového domu Služby mesta Michalovce s.r.o. Ul. partizánska č. 23, podľa osobitne uzavretej zmluvy o poskytovaní služieb spojených s prenájomom bytového priestoru. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty podľa podmienok dohodnutých v zmluve o výkone správy bytu.

Čl. V. Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje, že dňom podpísania tejto zmluvy o nájme obecného bytu, uzatvorí zmluvu o poskytovaní služieb spojených s prenájomom bytového priestoru bytového domu postaveného na Ulici okružnej súp. č. 6352, vchod 92B, v Michalovciach, so správcom bytového domu **Služby mesta Michalovce, s.r.o.** Ul. partizánska č. 23 Michalovce, IČO: 44 389 442.

2. Neuzatvorenie zmluvy so správcom bytového domu, resp. riadne neplnenie povinností voči správcovi, je dôvodom na skončenie nájmu bytu.

Čl. VI. Zábezpeka

1. Na základe vzájomnej a ničím nespochybniteľnej dohody oboch zmluvných strán sa nájomca zaväzuje, uhradiť prenajímateľovi kauciu vo výške dohodnutého nájomného za obdobie troch mesiacov, t.j. vo výške **337,65 EUR**, slovom: tristotridsaťsedem eur a 65 centov, pre zabezpečenie splácania nájomného, samotné poškodenie bytu alebo prenajatých priestorov a pod. Predmetnú kauciu nájomca uhradí prenajímateľovi v jednej splátke, splatnej pri podpise tejto zmluvy. Úhradu kaucie zrealizuje nájomca bezhotovostným prevodom v prospech jeho účtu číslo: IBAN SK30 5600 0000 0042 0011 v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Michalovce. V prípade, že nájomca spôsobí na predmete nájmu, resp. na jeho zariadení a vybavení škodu, presahujúcu uhradený preddavok - kauciu, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu.

Lehota na zloženie finančnej zábezpeky nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Ak nedôjde k podpísaniu nájomnej zmluvy, Mesto zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti. Po skončení nájmu sa nevyčerpaná zábezpeka vráti nájomcovi. Finančnú zábezpeku vedie Mesto na osobitnom účte zriadenom na tento účel.

2. Prenajímateľ je povinný každé použitie peňažných prostriedkov z kaucie podľa bodu 1. tohto článku, písomne oznámiť a zdokladovať nájomcovi, s uvedením dôvodu úhrady a výšky sumy uhradenej z kaucie.

3. Nájomca je povinný kauciu doplniť vždy na určenú výšku, stanovenú v bode 1. tohto článku, do 15-tich dní odo dňa, kedy mu prenajímateľ oznámi, že z kaucie bola uhradená suma, na ktorú prenajímateľovi voči nájomcovi vznikol nárok v zmysle bodu 1. tohto článku.

4. Najneskôr v lehote do 60 dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi prijatú kauciu, zníženú o úhradu (-y), splatných peňažných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré prenajímateľovi vznikli v zmysle obsahu tejto zmluvy a ku dňu skončenia nájmu neboli nájomcom uhradené doplnením kaucie podľa bodu 3. tohto článku, v prospech účtu vrátane ostatných preplatiek vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, budú vykonávať v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a to hlavne:

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt, spôsobilý na riadne užívanie.

2. Prenajímateľ bude zabezpečovať plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.

3. Nájomca je povinný byt užívať iba na bývanie a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. Po skončení doby nájmu je povinný predmetný byt odovzdať v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu.
6. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný zabezpečiť a náklady spojené s týmito opravami a bežnou údržbou znášať nájomca na vlastné náklady podľa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, inak zodpovedá za škody zo zanedbania povinností.
7. Opravy porúch spôsobené bežným užívaním, ako aj údržbu bytu zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii.
8. V prípade zistenia porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu opodstatnené náklady, resp. ušlé príjmy.
9. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa a správcu bytového domu prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel na studenú a teplú vodu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ.
11. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby zdržujúce sa v byte s jeho súhlasom.
12. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy alebo iné zmeny bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
13. Nájomca nemôže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
14. V prípade, že nájomca spôsobí v prenajatých nehnuteľnostiach, resp. na ich zariadení a vybavení škodu, zodpovedá za ňu prenajímateľovi v plnom rozsahu v zmysle všeobecnej zodpovednosti za škodu.
15. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady na inštaláciu meracej, resp. inej techniky a revízií zariadení spojených s užívaním prenajímaného bytu.
16. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi a správcovi bytového domu príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi a správcovi bytového domu najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
17. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajaté priestory, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy po skončení nájmu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri odovzdaní prenajatých priestorov sa vyhotoví písomný protokol, ktorý podpíše nájomca a správca bytového domu. Deň podpisu protokolu obidvoma zmluvnými stranami, sa považuje za deň skončenia nájmu, okrem prípadu, keď nie je dohodnutá iná doba skončenia nájmu. Za deň skončenia nájmu sa považuje aj deň, kedy nájomca vyzval prenajímateľa na prevzatie predmetných priestorov. V prípade, ak nájomca najneskôr 5 dní po ukončení

nájmu neodovzdá predmetný byt správcovi bytového domu, je prenajíateľ oprávnený vstúpiť do predmetných priestorov a tieto na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať, k čomu ho nájomca svojim podpisom na tejto zmluve neodvolateľne splnomocňuje.

18. Na zmluvný vzťah, ktorý nie je upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, VZN MsZ v Michalovciach č. 138/2011 a schválené uznesenie Mestskej rady, ktorým je upravená cena nájmu za byt.

Čl. VIII. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká :
 - 1.1. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle citovaného VZN predĺžená,
 - 1.2. písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom,
 - 1.3. písomnou výpoveďou.
2. Písomnou výpoveďou prenajíateľa, ak nájomca:
 - 1.1. nespĺňa podmienky VZN č. 138/2011,
 - 1.2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiac,
 - 1.3. ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 1.4. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - 1.5. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - 1.6. bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu,
 - 1.7. ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.
3. Písomnou výpoveďou nájomcu z akéhokoľvek dôvodu.
4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.
5. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
6. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. IX. Záverečné a prechodné ustanovenie

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
Účinnosť zmluvy je od 01.01.2024 a pri nadobudnutí právnych účinkov vyplývajúcich z povinného zverejňovania zmlúv Mestom.
2. Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu spracovaný správcom bytového domu a Evidenčný list nájomcu.

3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené sa riadia Občianskym zákonníkom. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
4. Správu bytového domu na Ulici okružnej zabezpečujú Služby mesta Michalovce, s.r.o. so sídlom Ul. partizánska č. 23 Michalovce, na základe osobitnej zmluvy uzavretej s Mestom Michalovce.
5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach majúcich povahu originálu, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a správcu.
6. Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
7. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že účastníci zmluvy majú spôsobilosť na právne úkony. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, účastníci zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Michalovciach dňa 23.11.2023

.....
Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta

.....
Dušan Pehanič
nájomca

Spracoval: Mgr. Renáta Pandová