

Zmluva o nájme obecného bytu
uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Michalovce, Nám. osloboditeľov 30, Michalovce**
zastúpené: Mgr. Miroslavom Dufincom, primátorom mesta
(na strane jednej)

a

Nájomca: **Juraj Ružínsky, Michalovce**
(na strane druhej)

uzatvárajú zmluvu o nájme obecného bytu
za týchto podmienok

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu na Obrancov mieru 1846/4 v Michalovciach, v ktorom prenecháva nájomcovi do užívania byt **č. 75 - garsónka** s príslušenstvom, ktorá sa nachádza na 1. poschodí **v časti A-2**.
(ďalej len byt).
2. Byt o výmere 28,19 m², pozostáva z jednej obývacej izby, kuchynskej linky, šatníka, kúpeľne + WC a predsieni. Súčasťou bytu je elektrický varič a pivnica č. 75 na 1. poschodí.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a v takom stave byt preberá.
5. Prenajímateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných prenecháva nájomcovi byt s príslušenstvom a jeho vnútorným vybavením do užívania, čo nájomca a zástupca správcu bytového domu svojimi podpismi potvrdili v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt s príslušenstvom do nájmu na dobu určitú:

od 01.10.2024 do 28.02.2025

2. V zmysle § 9 ods. 7 VZN č. 2/2024 MsZ v Michalovciach, ak má nájomca záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy je povinný 3 mesiace pred ukončením jej platnosti doručiť na Mestský úrad v Michalovciach žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy spolu s dokladmi o príjme za predchádzajúci rok a záväzkoch voči Mestu súvisiacich s bývaním po lehote splatnosti.

Čl. III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Užívanie bytu s príslušenstvom, ktorý je predmetom tejto zmluvy, **je odplatné**.
Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné.
2. Výška nájomného za byt s príslušenstvom je **47,92 €** mesačne a bola stanovená v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, VZN č. 2/2024 o nájme bytov a uznesenia Mestskej rady v Michalovciach č. 45 zo dňa 15. 05. 2012.
3. Nájomné je nájomca povinný platiť **Mestu Michalovce** na účet **IBAN SK86 7500 0000 0040 3433 8884 ČSOB** pobočka Michalovce.
4. **Zálohové platby** (preddavky) na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu 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 23 Michalovce, a zároveň je povinný mať uzatvorenú zmluvu o poskytovaní služieb spojených s prenájomom bytového priestoru.
5. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty podľa podmienok dohodnutých v zmluve o poskytovaní služieb spojených s prenájomom bytového priestoru.
6. Nájomné nájomca platí mesačne v bežnom mesiaci, a to v termíne do 25-ého dňa.
7. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi a správcovi bytového domu príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
8. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi a správcovi bytového domu najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
9. Ak počas trvania nájomného vzťahu sa zmenia skutočností rozhodujúce pre výpočet nájomného, napr. zvýšenie indexu rastu cien v dôsledku inflácie, zvýšenie kvality poskytovaných služieb v porovnaní s predchádzajúcim stavom a pod., prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
10. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 9. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
11. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687-§ 695 Občianskeho zákonníka. Na zmluvný vzťah, ktorý nie je upravený touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, VZN MsZ v Michalovciach č. 2/2024 a schválené uznesenie Mestskej rady, ktorým je upravená výška nájomného za byt.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný zabezpečovať 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 a zanedbania povinností.
4. V prípade zistenia porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, je

- prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu opodstatnené náklady, resp. ušlé príjmy.
5. 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 a pomerových rozdeľovačov nákladov tepla.
 6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.
 7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ.
 8. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, alebo iné osoby zdržiavajúce sa v byte s jeho súhlasom.
 9. Nájomca nemôže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 10. Výmenu bytu môže nájomca uskutočniť iba s písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. V.

Osobitné dojednanie

1. Nájomca sa zaväzuje, že dňom podpísania tejto zmluvy o nájme obecného bytu, uzavrie zmluvu o poskytovaní služieb spojených s prenájmom bytového priestoru bytového domu na Obrancov mieru č. 1846/4 v Michalovciach, so správcou bytového domu Služby mesta Michalovce s.r.o. Partizánska 23 Michalovce, IČO: 44389442.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby trvania nájomného vzťahu nebude v byte používať plynové spotrebiče a plynové nádoby (flaše) s propánom.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace.
3. Nájom bytu sa skončí tiež uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
4. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka mimo iné aj, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

7. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonať žiadne stavebné úpravy.
8. Náklady na stavebné úpravy v byte, na ktoré prenajímateľ dal nájomcovi súhlas znáša nájomca, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodli inak.
9. Nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajatý byt s príslušenstvom a pivnicou po skončení nájmu v stave, v ako ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ku dňu skončenia nájmu, je povinný nájomca byt s príslušenstvom a pivnicu vypratať. V prípade, ak nájomca najneskôr do 5 dní po skončení nájmu neodovzdá byt s príslušenstvom a pivnicu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu s príslušenstvom a pivnice a tieto na náklady a nebezpečenstvo nájomcu vypratať, k čomu ho nájomca svojim podpisom na tejto zmluve splnomocňuje.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a **účinnosť dňa 01.10.2024** a pri nadobudnutí právnych účinkov vyplývajúcich z povinného zverejňovania zmlúv Mestom.
2. Súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Správu bytového domu na Ulici obrancov mieru zabezpečuje Služby mesta Michalovce s.r.o. Ul. partizánska 23 Michalovce, na základe osobitnej zmluvy uzavretej s Mestom Michalovce.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, majúcich povahu originálu, pričom prenajímateľ, nájomca a správca dostanú po jednom vyhotovení.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
6. Prípadne zmeny a doplnky k tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme, podpísané zmluvnými stranami.
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 19.09.2024

.....
Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta

.....
Juraj Ružinsky
nájomca

Spracoval: Mgr. Renáta Pandová