

Zmluva o nájme obecného bytu
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Michalovce, Nám. osloboditeľov 30, Michalovce**
zastúpené: Mgr. Miroslav Dufinec, primátor mesta
IČO: 00325490

Správca: **Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby**
zastúpený: Ing. Jozef Horňák, riaditeľ
Ul. Štefánikova 44, Michalovce podľa mandátnej zmluvy
(na strane jednej)

a

Nájomca: **Róbert Sirý, Michalovce**
(na strane druhej)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecných bytov

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **2- izbový byt č. 5** na 3. poschodí v dome súp. č. 3563 na **Ul. konečnej č. 16** v Michalovciach (ďalej len byt).
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č. 4 na prízemí.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory 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 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.
Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú:

od 01.01.2025 do 31.12.2025.

V zmysle § 7 VZN č. 7/2023 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 podľa § 4 VZN.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške **86,93 Eur** mesačne a preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu. 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. 46 zo dňa 15. 05. 2012.

Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **145 €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov.

2. **Nájomné** je nájomca povinný uhrádzať **Mestu Michalovce na účet č. IBAN SK 42 7500 0000 0040 3433 9094 ČSOB**, pobočka Michalovce.

Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatky z ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať na účet v ČSOB a. s., pobočka Michalovce, č. **IBAN SK29 7500 0000 0040 0223 0000 Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby Štefánikova 44, Michalovce.**

3. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca na jednotlivé byty takto:

vykurovanie - náklady na vykurovanie sa rozdelia na zložku základnú a spotrebnú v pomere 40% na 60%, t.j. 40% podľa celkovej podlahovej plochy bytov - základná zložka a 60% podľa údajov pomerových rozdeľovačov nákladov umiestnených na radiátoroch - spotrebná zložka. Ak v byte nie je možné zistiť odpočet údajov pre poruchu meradla, určí sa spotrebná zložka podľa priemernej spotreby v objekte v danom zúčtovacom období,

teplá úžitková voda - rozúčtuje sa podľa odpočtov podružných bytových vodomeroch tak, aby súčet takto upravených spotrieb zodpovedal množstvu TUV nameranej v kotolni pre celý obytný dom,

studená voda - rozúčtuje sa podľa odpočtov podružných bytových vodomeroch tak, že spotreba studenej vody nameraná bytovými vodomermi sa pomerovo upraví tak, aby súčet takto upravených spotrieb zodpovedal množstvu studenej vody fakturovanej pre celý obytný dom fakturačným vodomermom umiestneným v kotolni,

prevádzka a údržba výťahu - podľa počtu osôb, **osvetlenie spoločných priestorov** - podľa počtu osôb.

4. Splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je vopred, vždy k 5 dňu príslušného mesiaca.

5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

7. Ak sa zmenia skutočností rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.

8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 7. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

9. 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 vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
- nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

11. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.

12. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa 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.

13. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastný náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.

Čl. IV. 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 260,79 Eur**, slovom: dvestošesťdesiat eur, 79 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 SK38 7500 0000 0040 3433 8681 ČSOB 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 30 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.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687-§695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a VZN MsZ v Michalovciach č.7/2023.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
3. Nájomca nemôže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

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. Nájom bytu sa skončí tiež uplynutím doby na ktorú bol dojednaný.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN č.7/2023 o podmienkach pridelovania nájomných bytov na Ulici konečnej v bytovom dome "H" v Michalovciach.
5. 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.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. **Účinnosť zmluvy je od dňa 01.01.2025** 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, Platobný výmer a Evidenčný list nájomcu.
3. Správu bytového domu "H" na Ulici konečnej zabezpečuje Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova č.44, Michalovce v zmysle Mandátnej zmluvy v platnom znení.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a správcu.
5. 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 19.12.2024

.....
Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta

.....
Róbert Sirý
nájomca

Prílohy: Platobný výmer pre výpočet mesačného nájomného za byt
Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu
Evidenčný list nájomcu

Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova č.44, Michalovce
(správca - mandatár)

.....
Ing. Jozef Horňák
riaditeľ Domspráv s.r.o.

Spracoval: Mgr. Renáta Pandová