

**Zmluva o nájme obecného bytu
uzavretá podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka**

medzi:

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

Správca: **Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby,**
Štefániková 44, Michalovce podľa mandátnej zmluvy
(na strane jednej)

a

Nájomca: **Patrícia Bajgerová, Michalovce.**
(na strane druhej)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme obecného bytu

**I.
Predmet nájmu**

1. Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 2 - izbový **byt č. 13** vrátane jeho príslušenstva, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu „E“ súpisné číslo 6241, orientačné číslo **19 na Ulici mlynskej** v Michalovciach.
3. Byt sa nachádza v bytovom dome, má samostatný vchod a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, sprchovacieho kúta a WC. Podlahová plocha bytu je 35,68 m².
4. V obytných miestnostiach sú betónové podlahy, poter betónová mazanina so spevňujúcim náterom. V kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo, dve vodovodné batérie a elektrický prietokový ohrievač vody. V kuchyni sa nachádza kuchynský drez a vodovodná batéria. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú nové drevené okná. Nátery zárubní, dverí a tiež aj maľovka v celom byte sú nové. Zoznam vybavenia bytu tvorí prílohu číslo 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu.
5. Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam spolubývajúcich osôb tvorí prílohu č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme bytu.
6. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 01. 02. 2024 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa a v takomto stave byt preberá.
7. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 1. 02. 2024 vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou číslo 3, zmluvy o nájme bytu.

**II.
Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do: **01.04.2025**.
2. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa **30. 09.2025**.
3. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise (§ 687 a nasl. Občianskeho zákonníka), najmä ak riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie, dodržiava domový poriadok a nezrušil jednostranne súhlas s ustanovením osobitného príjemcu.

4. V zmysle § 7 ods. 6 VZN č. 105/2008 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 potvrdením mestského úradu a správcu bytového domu, že nájomca nemá záväzky súvisiace s bývaním (nájomné a úhrady za služby súvisiace s bývaním).
5. Doba platnosti nájomnej zmluvy sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne, teda nájomná zmluva sa obnovuje vždy na dobu šiestich mesiacov.

III.

Cena nájmu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **21,40 €** mesačne je určené v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume **67,80 €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov.
3. Nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nedoplatky z ročného vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať na účet číslo: **IBAN SK96 5600 0000 0042 0422 5031 Prima banka Slovensko, a.s. v prospech prenajímateľa Mesto Michalovce, Nám. osloboditeľov 30.**
Nájomca, ktorý je poberateľom dávky v hmotnej núdzi a súhlasil s ustanovením osobitného príjemcu, ktorým je Mesto Michalovce, bude platby za nájomný byt uhrádzať z vyplácaných dávok v hmotnej núdzi a príspevku na bývanie, a to mesačne z účtu Mesta Michalovce, na ktorý bude Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny Michalovce dávky poukazovať.
4. Skutočné náklady za poskytované služby rozúčtuje správca. Náklad za odber vody a stočné rozúčtuje na jednotlivé byty podľa odpočtov odobratej studenej vody nameranej fakturačným vodomermom. Ak v byte nie je možné zistiť odpočet údajov, určí sa spotrebná zložka podľa priemernej spotreby v objekte v danom zúčtovacom období nameranej pre celý obytný dom podľa počtu spolubývajúcich osôb.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne, a to v termíne do 25. dňa v bežnom kalendárnom mesiaci.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácností, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných týchto platieb, ak je preto dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a zvýšenia nákladov podľa množstva odobratých služieb. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
9. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. 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.
11. 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 prenajímateľ rozúčtuje na predchádzajúci dlh nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
- nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
12. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou spojených s obvyklým udržiavaním zabezpečuje a uhrádza nájomca podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
13. 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 vodu.

15. 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.

IV.

Osobitné dojednanie

1. Nájomca sa zaväzuje, že pred podpísaním zmluvy o nájme bytu dá prenajímateľovi, ktorým je mesto Michalovce, písomný súhlas o zaradenie do inštitútu osobitného príjemcu v súlade s § 12 zákona č. 600/2003 Z.z. o prídavku na dieťa a o zmene a doplnení zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení, aby sa prídavky na deti mesačne poukazovali na osobitný účet mesta Michalovce. Nájomca zároveň súhlasí, aby mesto po odpočítaní mesačného nájomného, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a prípadné splátky dlhu podľa splátkového kalendára, zostatok euro vyplatil nájomcovi v troch splátkach.
2. Nájomca súhlasí so zaradením do inštitútu osobitného príjemcu počas celej doby nájmu bytu, ku ktorému je uzavretá táto zmluva o nájme bytu.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687- § 695 Občianskeho zákonníka. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a VZN MsZ v Michalovciach č.105/2008.
2. Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
3. Popri práve užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. **Nájomca je povinný:**
 - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,
 - b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - c) nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
 - d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - e) včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ, tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojim konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
 - f) užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
 - g) dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
 - h) prístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,
 - i) oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalému pobytu,
 - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO),
 - k) skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí správca bytového domu,
 - l) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v okolí domu.
5. **Nájomca nesmie:**
 - a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
 - b) zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
 - c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,

- d) prenechať byt do podnájmu inej osobe,
 - e) vziať do podnájmu inú osobu.
6. Nájomca je povinný v súlade s ustanovením § 665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
 7. Nájomca je povinný odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo bytovom zariadení a to do troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
 8. Nájomca môže vymeniť byt za byt iného nájomcu iba v tom istom bytovom dome, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
 9. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
 10. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.

VI. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne 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, 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 podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu,
 - e) 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. 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. 04.2025** a pri nadobudnutí právnych účinkov vyplývajúcich z povinného zverejňovania zmlúv Mestom.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Zoznam vybavenia bytu, Zoznam spolubývajúcich osôb, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Uznanie dlhu nájomcom, Dohoda o splátkach dlhu, Súhlas o zaradenie do inštitútu osobitného príjemcu.
4. Správu bytového domu na Ulici mlynskej zabezpečuje Domspráv s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova č.44, Michalovce v zmysle Mandátnej zmluvy.

5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a správcu.
6. Prenajímateľ, nájomca a správca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni. Účastníci zmluvy prehlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony. Na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, účastníci zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Michalovciach dňa 20.02.2025

.....
Mgr. Miroslav Dufinec
primátor mesta

.....
Patrícia Bajgerová
nájomca

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

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

Príloha: 1. Zoznam spolubývajúcich osôb
2. Súhlas o zaradenie do inštitútu osobitného príjemcu

Spracoval: Mgr. Renáta Pandová