



Zmluva o nájme bytu

číslo: 29-2023-27

Prenajímateľ: **OBEC Šarišské Michaľany**
Kpt. Nálepku 42/18, 082 22 Šarišské Michaľany
IČO : 00 327 808
zastúpený: Mgr. Ondrej Kušnirík, starosta obce
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: *Meno a priezvisko :* **Ing. Ľubomír Fedor**
Rodné číslo:
Trvalý pobyt : Michalská 490/44
Šarišské Michaľany
Rodinný stav:

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme bytu :

Článok I. Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 29 bytového obytného domu v Šarišských Michaľanoch, na ulici Michalská súpisné číslo 490, orientačné číslo 43 a 44, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 480/22, k. ú. Šarišské Michaľany.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1-izbový byt č. 27** nachádzajúci sa v podkroví uvedeného obytného domu vo vchode orientačné č. **44**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Obecného zastupiteľstva číslo OZ XVI/ 2005 zo dňa 7.7. 2005 a VZN Obce Šarišské Michaľany č. 53 o nájme bytov.

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 36,57 m² pozostáva:
a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere 18,89 m²

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností -

kuchyňa o výmere	8,54 m ²
- chodba o výmere	5,58 m ²
- kúpeľňa o výmere	2,64 m ²
- WC o výmere	0,92 m ²

(2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne zrejmé vady. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve vodovodné pákové batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Nátery a maľovka v celom byte sú biele. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. PROTHERM) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

(3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkáraň, spoločná televízna anténa, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

(6) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok III. Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa **na dobu určitú – tri roky a to od 15.11.2023 do 14.11.2026**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu splnenia všetkých „Podmienok pre pridelenie obecného nájomného bytu“ vyplývajúcich z Uznesenia OZ v Šarišských Michaľanoch číslo OZ XVI / 2005 zo dňa 7.7.2005 a VZN Obce Šarišské Michaľany č.53 o nájme bytov a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu

dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť správcovskej spoločnosti SABYT s.r.o. **mesačné nájomné vo výške 72,83 EUR** slovom Sedemdesiatdva 83/100 EUR vždy najneskôr so 15 dňa daného mesiaca na účet správcu bytu, číslo účtu 3083026153/0200, vedený vo VUB Prešov, konštantný symbol 0558, variabilný symbol – číslo nájomnej zmluvy.

(2) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej sume **uvedenej v evidenčnom liste**. Výška preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu sa bude každoročne odvíjať od skutočných nákladov spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca a budú vyčíslené v evidenčnom liste (fond opráv, osvetlenie spoločných priestorov, vodné, stočné, zrážkové vody).

(3) V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo služby spojené s užívaním bytu v dohodnutej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.

(4) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

(5) Správca bytov je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

(6) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. cena služieb, zmena právnej úpravy) zmení sa výška nájomného alebo plnení (služieb) prijatím dodatku k tejto zmluve.

(7) Výšku nájomného možno zmeniť len uznesením obecného zastupiteľstva a v nadväznosti na osobitné predpisy, na základe ktorých sa určuje nájomné v obecných nájomných bytoch.

(8) Výška nájomného bola určená uznesením Obecného zastupiteľstva v Šarišských Michaľanoch číslo OZ XI / 2008 zo dňa 19.8. 2008.

(9) Nájomca zloží finančnú zábezpeku v zmysle zákona 443/2010 Z.z. vo výške **6-mesačných splátok nájomného, t.j. 437,- EUR**, na účet Obce Šarišské Michaľany pri podpise zmluvy. Finančná zábezpeka alebo jej časť sa v prípade ukončenia nájomného vzťahu po konečnom vyúčtovaní všetkých nárokov z tejto zmluvy vyplývajúcich vráti nájomcovi, najneskoršie do 30 dní po konečnom vyúčtovaní.

V.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase starostu obce, resp. povereného zamestnanca obce.

(2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

(3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

(4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

(5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

(6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

(7) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).

(8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

(9) Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva vnútra, okresného úradu a iných kontrolných orgánov do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomeru, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

(11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30

kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

(1) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

(2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

(3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

(4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

VII.

Ukončenia nájmu bytu

(1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu zmluvy v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť

- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) a v tejto zmluve,
- b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,

(2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

(3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. **Výpovedná lehota je 3 - mesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

(4) Prenajímateľ má právo okrem dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku vypovedať túto zmluvu aj v týchto prípadoch:

- a) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
- b) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
- c) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
- d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
- e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
- f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

(5) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady**.

(6) V prípade výpovede nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať najneskôr v deň, ktorým uplynie výpovedná lehota.

(7) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu nákladov vynaložených na uvedenie bytu do pôvodného stavu . O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

VIII. Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísaným obidvoma zmluvnými stranami, ktoré musia byť prehlásené za nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.

(5) Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju vlastnoručne a bez nátlaku podpísali.

V Šarišských Michaľanoch dňa 15.11.2023

Šarišských Michaľanoch dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Ondrej Kušnirík
starosta obce

Čestné prehlásenie

Meno a priezvisko nájomcu : Ing. Ľubomír Fedor
Rodné číslo nájomcu:
Trvalý pobyt nájomcu: Michalská 490/44, Šarišské Michaľany
Rodinný stav nájomcu:

Týmto ako nájomca obecného nájomného bytu na ulici Michalská súpisné číslo 490, orientačné číslo 44 v Šarišských Michaľanoch

čestne prehlasujem,

že pred podpisom zmluvy o nájme na tento byt som bol prenajímateľom výslovne upozornený na to, že v prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu **nemám nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady** a túto skutočnosť beriem na vedomie v plnom rozsahu.

V Šarišských Michaľanoch, dňa 15.11.2023

.....
nájomca

Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu

Nájomca:

Meno a priezvisko	Ing. Ľubomír Fedor
Rodné priezvisko	-
Dátum narodenia	

Menný zoznam všetkých nájomcov bytu :

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Vzťah k nájomcovi
1.			
2.			
3.	-	-	-
4.	-	-	-
5.	-	-	-
6.	-	-	-
7.	-	-	-

Šarišské Michaľany 15.11.2023

.....
nájomca