



Zmluva o nájme bytu

číslo: 29-2024-9

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* **Mgr. Peter Géci**
Rodné číslo:
Trvalý pobyt : Michalská 464/26
Šarišské Michaľany

Rodinný stav:

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení (ďalej ako „zákon o dotáciách“) v spojení s uznesením Zastupiteľstva obce Šarišské Michaľany, č. XIII. zo dňa 18.3.2024

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 **2-izbový byt č. 9** nachádzajúci sa **na 4. nadzemnom podlaží** uvedeného obytného domu vo vchode orientačné **č. 43**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

(3) Prenajímateľ oboznámil nájomcu s tým, že v rozsahu kompetencií zverených mu zákonodarcom sa tento nájomný vzťah riadi podmienkami nájmu, ktoré upravuje všeobecne záväzné nariadenie.

(4) Nájomca berie na vedomie, že:

- a) v prípade zmeny všeobecne záväzného nariadenia (ďalej ako „VZN“), ktorá bude mať vplyv na zmenu už dohodnutých zmluvných podmienok bude mu zo strany prenajímateľa predložený dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa zosúladí zmluvné znenie s úpravou obsiahnutou vo VZN,
- b) s platný znením VZN sa môže oboznámiť na webovom sídle prenajímateľa; VZN sa zverejňuje na stránke:

<https://www.sarisskemichalany.sk/samosprava/zverejnovanie/vzn-1/>

Článok II.

Opis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 55,8 m² pozostáva:

- a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere 14,92 m²
- izba č. 2 o výmere 23,20 m²

- b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere 8,54 m²
- chodba o výmere 5,58 m²
- kúpeľňa o výmere 2,64 m²
- WC o výmere 0,92 m²

(2) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú na ňom žiadne zrejme 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 prostredníctvom spoločnosti SABYT, s.r.o., ul. Mieru č. 8, 083 01 Sabinov (ďalej ako „správca“). Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

III. Doba nájmu

(1) Nájomný vzťah vzniká dňom **1.5.2024** a uzatvára sa **na dobu určitú – tri roky a to od 1.5.2024 do 30.4.2027**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

(2) Nájomca má právo na opakovaný nájom za predpokladu splnenia podmienok uvedených v § 12 ods. 4 zákona o dotáciách alebo § 22 ods. 3 zákona o dotáciách. O opakovanom nájme rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe vyjadrenia správcu bytového domu a sociálnej komisie. O možnosti opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný zamestnancom obecného úradu najmenej tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Nájomca, ktorý má záujem o opakovaný nájom, je povinný v lehote stanovenej v písomnom oznámení ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní, doložiť doklady v súlade s článkom 3 platného VZN.

IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

(1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi prostredníctvom správcovskej spoločnosti SABYT, s.r.o. **mesačné nájomné vo výške 115,00 EUR** slovom stojeden EUR vždy najneskôr do 15. dňa daného mesiaca za práve prebiehajúci kalendárny mesiac na účet správcu bytu, **číslo účtu 3083026153/0200**, vedený vo VUB Prešov, konštantný symbol 0558, variabilný symbol – číslo nájmovej zmluvy. Ďalšia zmena výšky nájomného bude nájomcovi oznámená správcom doručením jednostranného právneho úkonu – Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu (ďalej ako „predpis úhrady“). Predpis úhrady tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme.

(2) Nájomca je povinný spolu s nájomným platiť prenajímateľovi preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu v rozsahu fond opráv, osvetlenie spoločných priestorov, vodné, stočné, zrážkové vody, poisťné, poplatok za správu v celkovej sume **uvedenej v evidenčnom liste**. Ďalšia zmena výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomcovi oznámená správcom, doručením predpisu úhrady. Predpis úhrady tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy o nájme. Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca.

(3) V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej 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) Prenajímateľ je povinný prostredníctvom správcu vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

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

(7) Nájomca zloží finančnú zábezpeku v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. vo výške **5 -mesačných splátok nájomného, t.j. 575,- EUR** slovom sedemstopäťdesiatpäť EUR na účet Obce Šarišské Michaľany 15 kalendárnych dní pred podpísaním 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.

(2) Rozsah drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním je obsiahnutý v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak oprava v zozname nie je, za drobnú sa považuje taká, ktorej náklady neprevyšujú sumu 6,64 EUR.

(3) Náklady spojené s bežnou údržbou bytu sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní – obvyklé udržiavacie náklady, ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, opravy a výmeny zámok, nátery.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

(9) Nájomca vyhlasuje, že byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy alebo jeho časť neprenehá do podnájmu tretej osobe. Predmetný byt môžu užívať iba osoby uvedené v Zozname osôb žijúcich v byte s nájomcom; zoznam tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

(10) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre stanovenie výšky úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu tieto zmeny bezodkladne oznámi správcovi.

(11) Nájomca je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup prenajímateľovi, správcovi a zamestnancom kontrolných orgánov do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, odpočtu vodomera, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

(12) 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.

(13) 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. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi potrebu úpravy vopred najmenej 14 dní pred ich vykonaním; to neplatí ak ide o zmenu, ktorú je potrebné vykonať bezodkladne z dôvodu bezpečnosti.

(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) Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu (§712a občianskeho zákonníka), okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

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

(6) 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 dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom začiatku nájmu podľa Článku III. Bod (1), nie však skôr ako prvým dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

(2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými číslovanými dodatkami podpísanými 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 zákonom o dotáciách, 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 Michal'anoch dňa

Šarišských Michal'anoch dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Mgr. Ondrej Kušnirík
starosta obce