

Zmluva o nájme bytu
č.169601902/2025

**uzatvorená podľa §663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov**

Čl.1
Zmluvné strany

1.Prenajímateľ: Mesto Sečovce
Námestie sv. Cyrila a Metoda 43/27,078 01 Sečovce
IČO: 00331899
DIČ: 2020724343
číslo účtu: SK27 0200 0000 0017 1888 8058
Zast.: PaedDr. Dominik Frajkor – primátor mesta
ďalej len /„prenajímateľ“/

**Nájomca: Mgr. Marek Panák,
 Mgr. Miroslava Panáková**

ďalej len („nájomca“)

Čl. 2
Predmet zmluvy

Prenajímateľ Mesto Sečovce je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom, na LV č.2724 pre okres Trebišov, obec Sečovce, katastrálne územie Sečovce a to: .3. izbového bytu č. 19, umiestneného na IV. nadzemnom podlaží bytového domu č. 1696/4, vchod 1, nachádzajúceho sa na ulici Okružná 1696/4 v Sečovciach.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č.19 na IV. nadzemnom podlaží o celkovej rozlohe podlahovej plochy 72,32 m².

Byt pozostáva z: 3 izieb, kuchynka, predsieň, WC, kúpeľňa a komora. Príslušenstvom bytu nie je pivnica - v bytovom dome nie je pivnica. Vybavenosť bytu: predsieň má podlahu – keramickú dlažbu, kúpeľňa a WC majú keramickú dlažbu, obývačka má linoleum, kuchyňa má linoleum a ostatné izby majú linoleum, kuchyňa má kuchynskú linku, digestor a kombinovaný sporák. WC je vybavené kombi WC, kúpeľňa je vybavená umývadlom a vaňa s batériami. Byt je vybavený vykurovacím systémom a je napojený na lokálnu kotolňu /plynový kotol/.

– Domofón a zvončeky sú funkčné.

Byt je v užívania schopnom stave, v ktorom ho nájomca preberá.

Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, aj právo užívať spoločné časti a zariadenia bytového domu, pritom nájomca a spoločne žijúci dospelí spoločne a nerozdielne zodpovedajú za plnenia z tejto nájomnej zmluvy vyplývajúce voči prenajímateľovi.

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

- Anabela Panáková -dcéra

- Šarlota Panáková - dcéra

Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody /SV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety.

Čl.3

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 01.07.2025 do 30.06.2026.**

Nájomca má právo na opakované predĺženie nájomnej zmluvy na byt pri dodržaní podmienok pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, pri dodržaní podmienok vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Sečovce o stanovení podmienok prideľovania mestských nájomných bytov, tiež podmienky uvedené v tejto zmluve na ďalšiu dobu určitú /najviac 3 roky/, na základe dohody Zmluvných strán. Okrem prípadov uvedených v § 12 ods. 2 zák. č. 443/2010 Z.z.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. Nájomca bytu, ak má záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy prenajímateľa najmenej dva mesiace pred ukončením nájomnej zmluvy písomne požiadať mesto Sečovce o opakované uzavretie nájomnej zmluvy a doložiť požadované doklady.

Čl.4

Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Smernice na prideľovanie bytov podľa podmienok MV SR a RR SR a uznesenia MsZ č. 4/2023-A zo dňa 30.5.2023.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt je: **139,68 €.**

Nájomca je /povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 25 dňa kalendárneho mesiaca na účet Mesta Sečovce

IBAN SK: SK 27 0200 0000 0017 1888 8058 vo VÚB pobočka Trebišov, **variabilný symbol:169601902.**

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia (§ 4 Nar. vlády č. 87/1995 Z.z.).

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Nájomca je povinný sa prihlásiť na odber plynu a elektriny u dodávateľa Mesta Sečovce.

Nájomca uhradí **mesačne** zálohu:

- **43,28 €** za vodné a stočné
- **1,96 €** za el. spol. priestorov
- **2,10 €** za zrážkovú vodu

Prenajímateľ bude uhrádzať faktúry za dodávku vody a za spotrebu el. energie na osvetlenie spoločných priestorov a tieto náklady vyúčtuje 1x ročne a to vždy do 31.5. nasledujúceho roku na základe ročného vyúčtovania spracovaného správcovskou spoločnosťou Bytové hospodárstvo Sečovce s.r.o.

Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č.019 v bytovom dome súp. č. 1696/4, vo výške **838,08 €** uhradil nájomca na účet Mesta Sečovce č. SK82 0200 0000 0017 6689 2756 v dohodnutom termíne pred podpisom tejto zmluvy.

Čl.5

Práva a povinnosti z nájmu bytu

A/ Nájomca

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. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
Nájomca je povinný písomne nahlásiť zmenu počtu osôb trvale sa zdržujúcich v byte /narodenie dieťaťa, uzavretie manželstva, úmrtie člena rodiny/. Iná zmena počtu osôb v byte nájomcu je možná len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa.

Ak ďalšou osobou je nezaopatrené dieťa Nájomcu, jeho manžel/manželka, alebo osoba, voči ktorej má Nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi do 30 dní od jej vzniku Prenajímateľovi a priloží overený doklad /rodný list, rozsudok súdu a pod./.

Pri znížení počtu osôb, ako sú uvedené v evidenčnom liste, Nájomca túto skutočnosť oznámi do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je

- písomne overený doklad /v prípade úmrtia úmrtný list, prípadne prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť/.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
 4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte a v nebytových priestoroch spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a/ že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady
 - b/ že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nerealizuje montáž balkónových a lódžiových konštrukcií, ktoré by mali vplyv na statickú bezpečnosť, funkčné vlastnosti a narušenie celkového vzhľadu bytového domu
 - c/ že na fasádu bytového domu nenainštaluje žiadne technické zariadenie /napr. satelitnú sústavu, klimatizačnú jednotku a pod./.
 - d/ že Predmet zmluvy je povinný užívať v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a proti požiarňymi predpismi
 - e/ že v spoločných priestoroch bytového domu /chodby, schodisko/ neuskladní žiaden prebytočný materiál, nábytok, bicykle, motocykle, hračky a iné veci z bytu.
 6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu písomne oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 7. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom /výmenu bytu prenechanie bytu alebo časti bytu do podnájmu tretej osobe, prijatie ďalších osôb do bytu a pod./.
 8. Nájomca vyhlasuje, že je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
 9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
 10. Nájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba opätovne predĺžená,
 - b) písomnou dohodou medzi vlastníkom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) odmietnutím predĺženia nájmu bytu prenajímateľom,
 - e) nájomca a spoločne posudzované osoby majú akúkoľvek pohľadávku voči mestu Sečovce a iným právnym subjektom, ktorých zriaďovateľom je mesto Sečovce.
 11. Prenajímateľ dáva písomnú výpoveď len zo zákonných dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711) t. j. ak :

- a) vlastník potrebuje byt pre seba,
- b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- c) 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,
- d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s 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,
- e) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
- f) nájomca využíva byt bez súhlasu mesta Sečovce na iné účely ako na bývanie.

B/ Prenajímateľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takého úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete zmluvy, prípadne v spoločných priestoroch bytového domu.

Neoprávnené užívanie bytu:

- a) Neoprávneným užívaním bytu je obsadenie bytu bez uzavretia nájomnej, resp. podnájomnej zmluvy,
- b) Úmyselné a protiprávne získanie, obsadenie alebo užívanie bytu sa považuje za priestupok na úseku hospodárenia s bytmi a náprava bude vykonaná uložením pokuty do **165,-€** a vystáhománím z bytu bez nároku na bytovú náhradu.

Čl. 6

Vysporiadanie zábezpeky

Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť zloženú zábezpeku pri ukončení nájmu najneskôr do 30 dní:

- v plnej výške, ak nedošlo k neplateniu nájomného alebo zálohových úhrad alebo nájomca príp. osoby spoločne žijúce s nájomcami nespôsobili škodu v byte,
- v krátenej výške v prípade neplatenia nájomného alebo zálohových úhrad , v prípade poškodenia bytu, spoločných častí a spoločných zariadení byt. domu o čiastku uplatnenú prenajímateľom na úhradu dlžného nájmu, zálohových úhrad a opravu poškodených vecí.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzavretá na dobu určitú.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 OZ.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden exemplár a nájomca jeden exemplár.
7. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná, určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Sečovciach dňa 28.05.2025

Nájomca:

Prenajímateľ: