

MS-3/2014

**Zmluva o nájme obecného bytu
uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka**

medzi:

Prenajímateľ: Mesto Michalovce, Nám. osloboditeľov 30, Michalovce

zastúpené: Viliamom Zahorčákom, primátor mesta

IČO: 00325490

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 4204223001/5600

Správca: Materská škola S.H. Vajanského 5, Michalovce

zastúpená: Annou Veľkovou, riaditeľka

IČO: 35542128

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: 4260356001/5600

(na strane jednej)

a

Nájomca: Marek Porvazník, nar. [REDACTED]

bytom S.H. Vajanského 2336/5, 071 01 Michalovce

(na strane druhej)

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu v objekte školy

I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ touto zmluvou a za podmienok v nej výslovne dojednaných, prenecháva nájomcovi do užívania:

- 1. 2 - izbový byt** s príslušenstvom, ktorý sa nachádza v objekte Materskej školy na Ulici S.H. Vajanského 5 v Michalovciach (ďalej len byt).
- Byt o výmere 93,00 m² pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC, špajze a predsieň.
- Predmetný byt, tvoriaci predmet nájmu je bez závad na elektrickom vedení, ako aj na vodoinštalácií, byt je v plnom rozsahu užívateľsky schopný, všetky v ňom vnesené a zabudované predmety a zariadenia sú plne funkčné. Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve uvedeným výslovne prehlasuje, že technický stav bytu, predmetov a zariadení nachádzajúcich sa v ňom dobre pozná preto, že osobne a detailne sa s ním oboznámil, vzal ho na vedomie a bez výhrad s ním súhlasí.

II.

Doba nájmu

od 01. 07. 2014 od 30. 06. 2015

1. V zmysle § 8 ods. 7 a 8 VZN MsZ č. 152/2013 v Michalovciach o podmienkach prideľovania nájomných bytov v objektoch škôl, resp. objektoch pôvodne určených pre školy a školské zariadenia, 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 § 8 ods. 7 a 8 citovaného VZN.
2. Po skončení doby nájmu je nájomca povinný predmetné nehnuteľnosti vrátiť prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Nájomca berie na vedomie tú skutočnosť, že po uplynutí doby nájmu nemá voči prenajímateľovi nárok na bytové náhrady.
4. Pred uplynutím doby nájmu sa nájomný pomer môže skončiť na základe vzájomnej písomnej dohody oboch účastníkov, alebo na základe výpovede nájomného vzťahu realizovanou ktoroukoľvek zmluvnou stranou.
5. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe budú prenajaté nehnuteľnosti užívané resp. trpieť ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda. Vyššie popísané prípadné správanie nájomcu, sú na základe dohody oboch zmluvných strán chápané ako hrubé porušenie nájomnej zmluvy a prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy.

III.

Cena nájmu, preddavky a poplatok z omeškania

1. Užívanie nehnuteľnosti, podrobne špecifikovaných v čl. I. tejto zmluvy, ktorých nájom je predmetom tejto zmluvy, **je odplatné.**
2. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške **66,03 € mesačne** a zálohové platby na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **105,00 €** v termíne **do 20. dňa** mesiaca predchádzajúceho za ktorý sa nájom a zálohové platby platia na účet správcu číslo: **4260356001/5600** Prima banka Slovensko, a.s..
 - Výška nájomného je v súlade s § 10 ods. 1 VZN MsZ č. 152/2013.
 - Úhrady spojené s užívaním bytu:

vykurovanie a dodávka teplej vody:	55,68 €
dodávka vody a verejného vodovodu	35,38 €
spotreba elektrickej energie	13,94 €
3. Nájomca je povinný v znení zákona č.223/2001 Zb. o odpadoch, v znení neskorších predpisov a VZN MsZ Michalovce pod č. 148 zo dňa 14. 12. 2012 o nakladaní s komunálnym odpadom, si zabezpečiť odvoz tuhého komunálneho odpadu, cestou TaZS Mesta Michalovce, samostatnou zmluvou.
4. Mesačné platby za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné spolu s nájomným. Ich výšku určí prenajímateľ pre každý kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Skutočnú výšku cien a celkových platieb na jednotlivé plnenia zúčtuje prenajímateľ vždy za kalendárny rok.
5. Ak počas trvania nájomného vzťahu sa zmenia skutočností rozhodujúce pre cenu nájmu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.

6. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

7. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

8. V cene nájmu nie sú zahrnuté ceny služieb a dodávok spojených s užívaním bytu, napríklad osvetlenie a upratovanie, vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností, odvoz tuhého komunálneho odpadu, prevádzkové výdavky, výdavky na údržbu spoločne užívaných priestorov a služby spojené s užívaním nebytových priestorov a ďalších služieb, na poskytovanie ktorých sa dohodne nájomca a správca, resp. ich dodávateľ s nájomcom. V cene nájmu nie je zahrnutá taktiež dodávka energetických a informačných médií a služieb, ani náklady na sprístupnenie ich užívania konkrétnym nájomcom.

9. 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.

IV.

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. 152/2013.

2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať poriadok, nepoškodzovať byt a spoločné zariadenia bytu.

3. Povinnosť starať sa o čistotu a poriadok okolitého verejného priestranstva (odpratávanie snehu, odstraňovanie námrazy, úpravu okolitej zelene v blízkosti prenajímanej nehnuteľnosti, zametanie pred vstupom a pod.) nie je touto zmluvou oslobodená. Táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov o pozemných komunikáciách.

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

5. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa, alebo správcu 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.

6. 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.

7. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním je povinný zabezpečovať a náklady spojené s týmito opravami a bežnou údržbou znášať nájomca na vlastné náklady podľa Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, inak zodpovedá za škody zo zanedbania povinností.

8. Opravy porúch spôsobené bežným užívaním, ako aj údržbu bytu zabezpečuje nájomca vo vlastnej réžii.

9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 24 hodín) oznámiť prenajímateľovi, alebo správcovi akúkoľvek akútnu poruchu, havarijný stav či poistnú udalosť, ktorá by mala za následok hmotné škody na majetku Mesta, ak však nejde o takú poruchu, ktorú je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady.

10. V prípade zistenia porušenia povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy, je prenajímateľ, alebo správca oprávnený požadovať od nájomcu opodstatnené náklady, resp. ušlé príjmy.

11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosť, rozhodujúcu pre určenie výšky mesačných platieb. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvale zhoršenie kvality bytu a iné.

Čl. IV

Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných podmienkach:

1. Revízie a následné odstraňovanie zistených väd na inštalácií plynu, elektriny, technologických a iných zariadení nachádzajúcich sa v bytových priestoroch, prípadne slúžiacich pre potreby týchto bytových priestorov, včítane zabezpečovania osobitných podmienok vykoná nájomca na vlastné náklady v súlade s Vyhláškou MPaSV SR č. 508/2009 Z.z. o odbornej spôsobilosti na vyhradených technických zariadeniach.

2. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a predpisy, ako aj zabezpečovať za tým účelom na vlastné náklady potrebné technologické a materiálové vybavenie. V prípade nedodržania týchto predpisov a ich následkov, nájomca zodpovedá za škody, ktoré nesplnením povinností vzniknú.

3. Zariadenie bytových priestorov zrealizuje nájomca na vlastné náklady, bez nároku na kompenzáciu vynaložených nákladov. Inventár, ktorým budú zariadené bytové priestory v predmetnom objekte nákladmi vynaloženými nájomcom, je výlučným vlastníctvom nájomcu.

4. Nájomca poistí svoje hnutelné veci v objekte združeným poistením (živel, voda ...), pričom platby poistného budú platbami nájomcu, ktoré nebudú kompenzované nájomcovi prenajímateľom. Prenajímateľ nezodpovedá za ich prípadnú stratu resp. zničenie.

V.

Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká :

- 1.1. uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba v zmysle citovaného VZN predĺžená,
- 1.2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- 1.3. písomnou výpoveďou.

2. Písomnou výpoveďou prenajímateľa, ak nájomca:

- 1.1. nespĺňa kritéria VZN č. 152/2013,
- 1.2. hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiac,
- 1.3. ak ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
- 1.4. využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy,
- 1.5. neužíva byt bez vážnych dôvodov,
- 1.6. bez súhlasu vlastníka, v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu, alebo prenechá byt inej osobe,
- 1.7. ak sa zistí, že žiadateľ v žiadosti uviedol nepravdivé údaje.

3. Písomnou výpoveďou nájomcu z akéhokoľvek dôvodu.

4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

5. Nájomca bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.

6. K termínu skončenia nájmu je nájomca povinný uvoľniť byt a odovzdať ho v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Čl. VI.

Záverečné a prechodné ustanovenie

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami, účinnosť zmluvy je od dňa 01. 07. 2014.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené sa riadia Občianskym zákonníkom a ustanoveniami VZN MsZ č. 152/2013. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.

4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach majúcich povahu originálu, po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a správcu.

5. Prípadné zmeny a doplnky k tejto zmluve sú platné len v písomnej forme, očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami prenajímateľa, správcu a nájomcu. Výnimkou sú úpravy vzájomných práv a povinností vyplývajúcich z právnych noriem vyššej sily (zákony, nariadenia, vyhlášky) a zo všeobecne záväzných nariadení upravujúcich nájomné.

6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak je, alebo sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným, alebo neúčinným, táto neplatnosť či neúčinnosť sa nedotýka ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú, že takého neplatné alebo neúčinné ustanovenie bude nahradené na základe dohody ustanovením platným, s rovnakým hospodárskym zmyslom.

7. Osoby zodpovedné za plnenie podmienok nájomnej zmluvy:

- za prenajímateľa : Anna Veľková, riaditeľka MŠ S. H. Vajanského 5, Michalovce
- za nájomcu : Marek Porvazník, nájomca bytu.

8. Prenajímateľ, správca 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 01. júla 2014

Anna Veľková

prenajímateľ



**Materská škola
Michalovce
S. H. Vajanského 5**
Miková

správca

Porvazník

nájomca