Zmluva o nájme bytu č. 43/2023

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom:

MESTO PREŠOV, Hlavná č. 73, 080 68 Prešov
IČO: 00327 646, DIČ: 2021225679
Číslo účtu: 6619911075/1111
IBAN: SK39 1111 0000 0066 1991 1075
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s., pobočka Prešov
Zastúpené mandatárom:
PREŠOV REAL, s.r.o., Slovenská 40, 080 01 Prešov
IČO: 31722814, DIČ: 2020521393
v zastúpení: JUDr. Michal Leščinský, konateľ spoločnosti

a

Spoločnými nájomcami:

1. **BALOG Vladimír,** narodený: , rodné číslo:
   Trvalý pobyt:
2. **BALOGOVÁ Lenka**, narodená: , rodné číslo:
   Trvalý pobyt:

I.
Predmet nájmu

1. V zmysle Všeobecného záväzného nariadenia mesta Prešov č. **11/2019** o prideľovaní nájomných bytov, vo vlastníctve mesta Prešov v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Prešov č.2/2022 (ďalej len „VZN“) a súhlasu primátora mesta Prešov **OSO/5323/2203/2023** zo dňa 19.01.2023 prenajímateľ prenecháva za nájomné do užívania spoločným nájomcom:
   Byt**: II. kategórie**,
   číslo bytu: **145,**
   poschodie: **III.,**
   ulica/orientačné číslo: **K Starej tehelni 11500/7,**
   počet izieb: 2 a základné príslušenstvo
   zapísaný na LV č. 6492, nachádzajúci sa v katastrálnom území Prešov, obec Prešov.
2. Predmetom nájmu je nájom bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
3. Veľkosť podlahovej plochy bytu, jeho príslušenstvo, výška nájomného a výška úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu sú uvedené v „Evidenčnom liste“ a „Mesačnom predpise nájomného a služieb“ a sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je aj „Zoznam osôb“ tvoriacich domácnosť nájomcov, pričom o prípadných zmenách v tomto zozname sú nájomcovia povinní informovať prenajímateľa bezodkladne.

II.
Účel nájmu

1. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcami je prenajímateľ oprávnený dať im výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil člen domácnosti nájomcu.
3. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s nájomcami žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

III.
Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.02.2023 do 31.01.2024.**
2. Nájom je možné opakovane predlžovať najdlhšie však o jeden rok, za predpokladu splnenia podmienok stanovených vo VZN č. 11/2019 v znení VZN č. 2/2022 a pri dodržiavaní povinností nájomcu, vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých splnenie sa nájomca zaväzuje preukázať minimálne 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku.
3. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcami, alebo písomnou výpoveďou. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím. V tomto prípade nemajú nájomcovia nárok na bytovú náhradu. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcom doručená výpoveď. V prípade, ak nájomcovia výpoveď neprevezmú, nájomcovia berú na vedomie, že sa na doručovanie výpovede primerane použijú ust. §105 a nasl. Civilného sporového poriadku s tým, že sa výpoveď považuje za doručenú dňom, keď bola prenajímateľovi výpoveď vrátená, i keď sa nájomcovia o tom nedozvedeli.
4. Ten, kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a bude voči nemu postupované v súlade s ust. § 218 Trestného zákona.
5. Nájomcovia môžu vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.

IV.
Spôsob úhrady za nájom a za plnenia (služby) spojené užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov a to vo výške určenej v „Evidenčnom liste a Mesačnom predpise nájomného a služieb“.
   1.1 Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb, okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad a pod./. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
   1.2 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájmu, resp. úhrad za plnenie spojené s užívaním nájmu bytu z dôvodu inflácie o hodnotu oficiálne štatisticky zvýšenej inflácie za predchádzajúci rok.
   1.3 Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcami. Tí sú povinní tieto zmeny bez odkladu oznámiť prenajímateľovi.
2. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu, a to najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca. V prípade, omeškania sú nájomcovia povinní v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 ‰ (promile) z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý začatý mesiac omeškania.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovia v rámci úhrad za plnenie poskytované v súvislosti s užívaním bytu platia prenajímateľovi aj príspevok do fondu opráv prevádzky, údržby a opráv a poplatok za správu vo výške stanovenej vlastníkovi bytu správcom (resp. spoločenstvom) bytového domu v súvislosti s výkonom správy podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
4. V prípade, že nájomcovia pri platbe neuvedú mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedú mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomcovia úhradu poukazujú, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Ak sú nájomcovia v omeškaní s úhradou nájomného, prenajímateľ je oprávnený účtovať im poplatok za výzvu na úhradu vo výške 5,00 EUR za mesiac, v ktorom boli nájomcovia na úhradu vyzvaní.
6. Nájomcovia sú povinní uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ (prostredníctvom správcu) v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami za jednotlivé služby

a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.

6.1 V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, sú nájomcovia povinní ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote do 15 dní vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcov. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcom reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcom len v prípade, ak sa neuplatní postup podľa odseku 6 a odseku 7 tohto článku, alebo ak sa nájomcovia s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcov alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.

7. Nájomcovia súhlasia s tým, že prenajímateľ je oprávnený v zmysle ust. § 580 Občianskeho zákonníka započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania
   a) so splatnými pohľadávkami nájomcov t. j. nájomné, plnenia poskytované s užívaním bytu, poplatkami z omeškania (čl. IV ods. 2) ako svoju pohľadávku voči nájomcom oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu,
   b) výšku iných splatných pohľadávok (nedoplatkov za užívanie bytov vo vlastníctve prenajímateľa z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcov) ako svoju pohľadávku voči nájomcovi, oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.

   Započítanie pohľadávok prenajímateľ uskutoční v deň splatnosti vyúčtovania, teda v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcom.
8. Ak nájomcovia neuhradia prenajímateľovi nedoplatky podľa pod odseku 6.1. tohto článku v lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 2.
9. Nájomcovia sa taktiež zaväzujú uhradiť prenajímateľovi nedoplatok za nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetného bytu za obdobie 01.01.2023 do 31.01.2022 vo výške 130,21 Eur (ako bezdôvodné obohatenie sa na úkor prenajímateľa), z dôvodu neposkytnutia potrebnej súčinnosti nájomcov pri uzatvorení zmluvy po skončení predchádzajúceho nájomného pomeru. Dlh na úhradách spojených s užívaním bytu je splatný dňom podpisu tejto zmluvy.
10. Nájomcovia súhlasia s tým, že v prípade, ak bude nájomcom poskytnutý príspevok na bývanie podľa ust. § 13 zákona č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi v znení neskorších predpisov je prenajímateľ oprávnený započítať a bezhotovostne previesť celkovú výšku tohto príspevku na bývanie na účet prenajímateľa za účelom uhradenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcom.

V.
Technický stav bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, na ktoré by mal nájomcov osobitne upozorniť.
2. Nájomcovia vyhlasujú, že pred uzatvorením zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu a že stav predmetu nájmu im je dobre známy a predmet nájmu preberajú do užívania v im známom stave.
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcom priestory a zariadenie bytu do užívania na základe odovzdávacieho protokolu stavu predmetu nájmu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy, a bude uložený v osobnom spise nájomcov u prenajímateľa.
4. Nájomcovia po ukončení nájomnej zmluvy odovzdajú priestory a zariadenie bytu späť prenajímateľovi na základe spoločne spísaného odovzdávacieho protokolu stavu predmetu nájmu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy, a ktorý bude uložený v ukončenom osobnom spise nájomcov u prenajímateľa.
5. Neoddeliteľnú prílohu Odovzdávacieho protokolu stavu predmetu nájmu tvorí fotodokumentácia.

VI.
Práva a povinnosti spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. **<u>Prenajímateľ je povinný:</u>**
   a) odovzdať byt nájomcom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ je oprávnený:
   a) vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu

nájomcov, kontroly technického zariadenia a príslušenstva v nevyhnutnom rozsahu, ako aj z dôvodu vykonania opráv a odstránenia škôd, vykonania dezinsekcie bytu,

b) vymáhať náhradu škody od nájomcov, ktorí poškodia majetok prenajímateľa, vnútorné vybavenie predmetu nájmu alebo spoločné priestory bytového domu,

c) pristúpiť k výpovedi z nájmu z dôvodu hrubého porušenia nájomnej zmluvy v prípade nedodržania ustanovení obsahujúcich v tejto nájomnej zmluve.

4. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcov nachádzajúce sa v predmete nájmu. Nájomcovia sú povinní si uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škodu na vnesených veciach.

5. **<u>Nájomcovia sú povinní predovšetkým:</u>**

a) byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,

b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv

c) zdržať sa takého chovania, ktoré by bránilo ostatným nájomcom v riadnom, nerušenom výkone ich práv spojených s užívaním bytu,

d) oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň uzatvorenia tejto zmluvy počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcom, ktoré budú s nájomcami v predmetnom byte bývať,

- Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 5 písm. d) tohto článku, nájomcovia túto skutočnosť najneskôr do 15 dní odo dňa jej vzniku oznámia prenajímateľovi a doručia prenajímateľovi písomný overený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/, potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
- Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomcovia nebudú môcť byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/ sú túto skutočnosť povinní písomne najneskôr do 15 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

e) užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu v súlade s domovým poriadkom, pokynmi prenajímateľa a s touto zmluvou,

f) so zariadením bytu a domu zaobchádzať tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebeniu,

g) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác (napr. výmena technických zariadení), ktoré vykonáva alebo vykonávanie zabezpečuje prenajímateľ podľa článku V. ods. 3 písm. a) tejto zmluvy,

h) zachovať označenie bytu na vstupných dverách,

i) umožniť počas doby nájmu vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa, štátnych orgánov a samosprávy za účelom výkonu prehliadky bytu podľa článku VII. ods. 3 písm. a) tejto zmluvy,

j) urýchlene hlásiť prenajímateľovi výskyt hmyzu v prenajatom byte a v spoločných priestoroch a poskytnúť osobnú pomoc a súčinnosť pri jeho ničení,

k) zabezpečiť bežné upratovanie podľa dohody s prenajímateľom,

l) šetriť domový majetok prenajímateľa,

m) dodržiavať protipožiarne predpisy, bezpečnostné a hygienické predpisy, pričom hrubé porušenie tejto povinnosti nájomcu môže byť kvalifikované ako hrubé poškodzovanie prenajatého bytu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,

n) udržiavať predmet nájmu, spoločné priestory v predmete nájmu (ako sú napr.: pavláče, schodiská a iné spoločné priestory) trvale prechodné, bez skladovania osobných vecí, nábytku, detských kočíkov, odpadu a iných zátarás, ktoré sú v rozpore s požiarnou ochranou, rýchlym zásahom hasičského zboru a rýchlej zdravotnej pomoci, prístupu k uzáveru plynu, evakuácií osôb a iných zabezpečovaných potrieb prenajímateľa.

o) vykonávať a hradiť drobné opravy a bežnú údržbu bytu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. a s inými súvisiacimi všeobecne platnými právnymi predpismi; opravy výhradných technických plynových zariadení, vykoná prenajímateľ na náklady nájomcu. Vynaložené náklady za opravu plynových zariadení budú nájomcovi zahrnuté v ročnom vyúčtovaní.

p) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať

prenajímateľ a umožniť ich uskutočnenie,

q) uhradiť všetky škody na predmete nájmu, ktoré spôsobia sami, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu so súhlasom nájomcov alebo s ich vedomím,

6. Nájomcovia sú povinní dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie:
   6.1 Nájomcovia sú povinní vykonať na vlastné náklady hygienickú maľbu bielou farbou všetkých stien v predmete nájmu.
   6.2 Nájomcovia sú ďalej povinní hygienicky vyčistiť a dezinfikovať predmety a zariadenia v byte, vrátane kuchynskej linky, vstavaných skríň, plynového resp. elektrického sporáka, sprchovacej vane, vodovodných batérií, umývadla, WC a podláh.
   6.3 V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III ods.1 tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomcovia byt naďalej užívajú, sú povinní mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za neoprávnené užívanie bytu z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 25. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi alebo do právoplatného rozhodnutia súdu o vyprataní.
   6.4 V prípade, ak nájomcovia protokolárne neodovzdajú priestory, nájomcovia súhlasia, že prenajímateľ je oprávnený vykonať všetky opatrenia (i komisionálne otvorenie a prevzatie priestorov), aby tieto priestory mal vypratané a uvoľnené na náklady nájomcov v obvyklej výške.
   6.5 V opačnom prípade sú nájomcovia povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomcovia prevzali. Nájomcovia zodpovedajú v celom rozsahu za škodu na byte, ktoré spôsobili porušením povinnosti počas trvania nájomného pomeru.
   6.6 Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade im vzniknutých nákladov na opravu a úpravu prenajatého bytu, nie sú oprávnení si tieto náklady uplatňovať voči prenajímateľovi po skončení doby nájmu.
7. **Nájomcovia majú zakázané** vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.
   1.1 Pri úpravách, ktoré odsúhlasil prenajímateľ a ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, sú nájomcovia povinní predložiť prenajímateľovi rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety vznikne.
8. Nájomcovia majú zakázané vykonávať zásahy do stien najmä spôsobom vŕtania do stien, stropu, okien a dverí (hmoždíny, chemické kotvy, klince), lepiť tapety a iné dekoratívne predmety v byte, lepiť obojstrannou páskou akékoľvek predmety.
9. Nájomca ma zakázané používať akékoľvek spotrebiče neschválené prenajímateľom (napr. propán butánové fľaše....).
10. Nájomcovia majú právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, ak spĺňajú podmienky stanovené zákonom č. 443/2010 Z.z., VZN mesta Prešov č. 11/2019 o prideľovaní nájomných bytov vo vlastníctve mesta v znení VZN mesta Prešov č. 2/2022.
    10.1 Záujem o opakované uzatvorenie nájomného pomeru sú nájomcovia povinní preukázať písomne prenajímateľovi prostredníctvom príslušného útvaru mestského úradu minimálne 3 mesiace pred ukončením doby nájmu. O skutočnosti, že majú nájomcovia právo na uzatvorenie opakovaného nájomného pomeru je Príslušný útvar mesta Prešov povinný informovať nájomcov písomne minimálne 3 mesiace pred skončením nájomného pomeru nájomcov.
11. Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu vyplývajú z ustanovení § 687 - 695 Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

VII.
Hrubé porušenie zmluvy o nájme bytu

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
   a) § 711 ods. 1 písm. c) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
   b) 711 ods. 1 písm. d) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,

c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
g) § 711 ods. 1 písm. g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

VIII.
Ďalšie ustanovenia

1. Dohoda o výmene bytu je možná len v súlade s ustanoveniami VZN č. 11/2019 v znení VZN č.2/2022. Súhlas a dohoda musia mať písomnú formu.
2. Nájomcovia berú na vedomie, že byt alebo jeho časť môžu inému prenechať do podnájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti je hrubým porušením povinností a môže byť dôvodom k výpovedi nájmu bytu.
3. Prechod nájmu je možný len na základe podanej písomnej žiadosti žiadateľa doručenej správcovi a za splnenia zákonných podmienok stanovených zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.

IX.
Záverečné ustanovenie

1. Pre úpravu ostatných práv a povinnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva sa môže zmeniť formou písomných zmien a doplnkov tejto zmluvy po vzájomnej dohode zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
6. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a svojim podpisom 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 Prešove, dňa.....

Prenajímateľ:

.....
JUDr. Michal Leščinský
konateľ spoločnosti

V Prešove, dňa .....

Nájomca:

.....
Vladimír Balog

.....
Lenka Balogová