

## Nájomná zmluva č. 17985/2022/OM/51

uzatvorená podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, Všeobecne záväzného nariadenia mesta č. 3/2020 o pridelovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacich platných právnych predpisov medzi:

### čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

**Prenajímateľ:** Mesto Levoča,  
**Zastúpené:** Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA, primátorom mesta,  
**So sídlom:** Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča,  
**IČO:** 00329 321,  
**DIČ:** 2020717754,  
**bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka a.s.  
**číslo účtu:** 30037592/0200  
**IBAN:** SK03 0200 0000 0000 3003 7592  
**SWIFT-BIC:** SUBAASKBX

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Stanislav Janščák  
**Narodená/ý:**   
**Rodné číslo :**   
**Rodinný stav:**   
**Trvale bytom:** 

(ďalej len „nájomca“)

### čl. II. PREDMET ZMLUVY

- (1) Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu v Levoči, ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za dohodnuté nájomné.
- (2) Nájomná zmluva sa medzi prenajímateľom a nájomcom uzatvára na základe rozhodnutia primátora mesta Levoča č. sek 1/2/2/P/2022 zo dňa 17.03.2022 za nižšie dohodnutých podmienok.

### čl. III. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej na LV č. 1, vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom v Levoči ako bytový dom, súp. č. 3548, postavený na pozemku parcela č. KN-C 3056/38, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.
- (2) Predmetom nájmu je **2 -izbový byt č. 3** v Levoči, nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 3548, na adrese **Potočná ulica č. 40**, na prízemí, ktorý prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu určitú za dohodnuté nájomné.
- (3) Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy, nemožno užívať na iné účely, ako na bývanie.
- (4) Osoby žijúce v byte s oprávnenou osobou sú:  
Oprávnená fyzická osoba žije sama.

- (5) Zmena počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť nájomcu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy bude riešená v samostatnom dodatku k tejto zmluve.

#### čl. IV.

#### OPIS STAVU BYTU A PRÍSLUŠENSTVA BYTU

- (1) Byt pozostáva z 2 obytných miestností a ďalšieho vybavenia: kuchyňa v izbe, predsieň, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 52,14 m<sup>2</sup>.
- (2) Vybavením a zariadením bytu je elektrický sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody a tepla, rozvody plynu a elektrickej energie, kanalizačná a vodovodná prípojka, prípojka na internet.
- (3) Nájomca sa so stavom bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzatvorením nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
- (4) Presný popis stavu bytu a príslušenstva obsahuje Zápisnica o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako jej Príloha č. 1.

#### čl. V.

#### VÝŠKA NÁJOMNÉHO A VÝŠKA ÚHRAD ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

- (1) Spôsob výpočtu nájomného, výšku nájomného ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy ustanovuje Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Všeobecné záväzné nariadenie mesta č. 3/2020 o pridelovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov.
- (2) **Ročné nájomné**, vrátane úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, predstavuje sumu **2 832 eur**. **Mesačné nájomné** je stanovené vo výške **236 eur**; z toho nájomné je vo výške 150,80 eur a úhrada za služby spojené s užívaním bytu je vo výške 85,20 eur.
- (3) Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť dohodnutú výšku nájomného po ročnom vyúčtovaní poskytnutých služieb ku začiatku nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie služieb sa robí raz ročne do 31.5. nasledujúceho roka. Presný spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je špecifikovaný v evidenčnom liste výpočtu nájomného, vrátane ich zmien.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné jednostranným písomným oznámením nájomcovi.
- (5) Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným podľa evidenčného listu výpočtu nájomného. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne pozadu. Ak nájomca nezaplatí úhradu formou preddavku do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

#### čl. VI.

#### DOBA TRVANIA NÁJMU A ZÁNÍK NÁJMU BYTU

- (1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na **tri roky** od **01.04.2022 do 31.03.2025** (ďalej len „doba nájmu“) odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- (2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu s prenajímateľom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zmysle

zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Levoča č. 3/2020 o prideľovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov.

- (3) O možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- (4) Nájom bytu zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu, na ktorú bola zmluva uzavretá;
  - b) písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom;
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa; výpovednej lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- (5) Prenajímateľ upovedomí nájomcu o ukončení nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú písomným oznámením o zániku nájmu bytu.
- (6) Ak nájom bytu zanikne uplynutím doby nájmu, nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr deň nasledujúci po dni ukončenia nájmu bytu.
- (7) Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

## **čl. VII.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI VYPLÝVAJÚCE Z NÁJMU BYTU**

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
- (2) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (3) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozorení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu len so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také stavebné úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (5) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
- (6) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti sú povinní udržiavať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
- (7) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- (8) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozorení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- (9) Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte a na jeho príslušenstve bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (10) Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte bývajúcich osôb v byte a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do jedného mesiaca od ich vzniku.
- (11) Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.
- (12) Zmluvné strany sa dohodli, že pri neuhradení záloh za dodávku studenej vody za dva a viac mesiacov má prenajímateľ právo nájomcovi bytu zastaviť dodávku vody.

- (13) Nájomca sa zaväzuje minimálne štyri mesiace pred uplynutím doby nájmu hodnoverne preukázať prenajímateľovi výšku svojho čistého mesačného príjmu a čistého mesačného príjmu osôb s ním žijúcich a spoločne posudzovaných podľa osobitného predpisu (zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v znení neskorších predpisov) za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k uplynutiu doby nájmu.
- (14) Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
- (15) Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.

#### **čl. VIII.**

#### **ZĽAVA Z NÁJOMNÉHO**

- (1) Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ i napriek jeho písomnému upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu, alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
- (2) Nájomca nemá nárok na zľavu z nájomného, z dôvodov, ktoré vznikli na jeho strane.
- (3) Rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
- (4) Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.
- (5) Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich (6) mesiacov od odstránenia závad.

#### **čl. IX.**

#### **SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU**

- (1) Byt môže byť v spoločnom nájme viacerých osôb. Spoloční nájomcovia majú rovnaké práva a povinnosti.
- (2) Spoločný nájom vzniká tiež dohodou medzi doterajším nájomcom, ďalšou osobou a prenajímateľom.
- (3) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
- (4) Ak za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich sa stanú nájomcami bytu, vznikne spoločný nájom bytu manželmi.
- (5) Ak sa niektorý z manželov stal nájomcom bytu pred uzavretím manželstva, vznikne obom manželom spoločný nájom bytu uzavretím manželstva.

#### **čl. X.**

#### **PODNÁJOM BYTU**

Nájomca sa zaväzuje, že nájomný byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré je jedným zo zákonných dôvodov vypovedania nájomnej zmluvy.

#### **čl. XI.**

#### **OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- (1) Nájomca prehlasuje, že je fyzickou osobou, ktorej čistý mesačný príjem a čistý mesačný príjem osôb s ňou bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu (zák. č. 601/2003 Z. z. o životnom minime v platnom znení), neprevyšuje určenú výšku životného minima platného k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku v zmysle zákona č.

443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

- (2) Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu zamestnancom mestského úradu, príslušnému úradu, zamestnancom ministerstva a iných kontrolných úradov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- (3) Nájomca berie na vedomie, že k podpisu nájomnej zmluvy prenajímateľ pristúpi až po splnení podmienky zloženia finančnej zábezpeky v prospech prenajímateľa v peňažnom ústave vo výške päť (5) mesačného maximálneho nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Podrobnejšie podmienky poskytnutia finančnej zábezpeky a jej účel sú predmetom samostatnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom pred podpisom tejto zmluvy.

**Výška finančnej zábezpeky je 1 077,15 eur.**

Nájomca si je vedomý skutočnosti, že s finančnou zábezpekou v prospech prenajímateľa nebude môcť disponovať počas celej doby trvania nájomného vzťahu. V prípade ukončenia nájomného vzťahu sa finančná zábezpeka bezúročne vráti nájomcovi po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom, za služby spojené s užívaním bytu, škôd spôsobených s užívaním bytu ako aj iných finančných postihov v lehote do 30 dní po skončení nájomného vzťahu.

- (4) Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať byt poistiť na vlastné náklady.
- (5) Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia pri užívaní predmetu nájmu.
- (6) Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o Ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
- (7) Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak bude bez súhlasu prenajímateľa odpojená el. energia alebo plyn, z dôvodu zo strany nájomcu počas užívania bytu, nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi ním vynaložené náklady spojené s obnovením a zapojením elektrickej energie a plynu (odborná prehliadka a skúška el. zariadenia a plynového zariadenia, poplatok za zapojenie el. energie a plynu).
- (8) Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu ukončenia nájomného vzťahu ukončí aj zmluvy o dodávke elektriny. Pre prípad, ak by nájomca tento svoj záväzok nedodrжал, týmto splnomocňuje prenajímateľa, aby v jeho mene ukončil zmluvy o dodávke elektriny.
- (9) V prípade, ak konaním nájomcu alebo osôb, ktoré s ním žijú v domácnosti dôjde k poškodeniu, čiastočnému alebo úplnému znefunkčneniu vyhradeného technického zariadenia – výťahu, nachádzajúceho sa v spoločných priestoroch bytového domu, je nájomca povinný nahradiť prenajímateľovi v plnej výške náklady vynaložené na opravu výťahu.

## Čl. XII.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- (1) Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou dodatku so súhlasom oboch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. V. tejto zmluvy, ktoré je prenajímateľ oprávnený vykonať jednostranne.
- (2) Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony.
- (3) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) pre nájomcu.
- (4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- (5) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa **01.04.2022**, za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa [www.levoca.sk](http://www.levoca.sk).
- (6) Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.

- (7) Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že bola nimi prečítaná, je im zrozumiteľná, vyjadruje ich slobodnú vôľu a preto ju na znak súhlasu slobodne a vážne svojim podpisom potvrdzujú.

V Levoči dňa: .....

V Levoči, dňa : .....

-----  
Mesto Levoča, zastúpené  
Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA  
primátorom mesta

-----  
Stanislav Janščák