

# ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 43/43/2022

## Článok 1 Zmluvné strany

### Mesto Sabinov

zastúpené primátorom mesta Ing. Michalom Repaským

(ďalej len „prenajímateľ“)

MESTSKÝ ÚRAD SABINOV	
Dátum:	13. JÚL 2022
Číslo zmluvy:	20 31/44 / 2022
Prílohy:	4
Číslo spisu:	
Vyhovuje:	

a

D. A.

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

## nájomnú zmluvu:

### Článok 2 Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi byt č. 43 II. kategórie o výmere 50,00 m<sup>2</sup> v dome súpisné číslo 2088 na Severnej ulici č. 43 v Sabinove (ďalej len „byt“).
- 3) Byt má osobitný vchod a pozostáva zo zádveria, hygienického zariadenia so sprchovacím kútom, umývadlom a splachovacím WC, obytnej miestnosti s priestorom na inštalovanie kuchynského zariadenia na varenie a jednej ďalšej obytnej miestnosti. V byte je lokálny systém vykurovania, rozvod elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd. Spotreba vody je meraná osobitným meračom inštalovaným mimo bytu.
- 4) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 5) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa odseku 4, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

### Článok 3 Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.07.2022** do **31.12.2022**.
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak plní podmienky pre nájom obecného nájomného bytu z hľadiska príjmu a dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise <sup>1)</sup>, najmä ak prenajatý byt užíva, riadne platí

<sup>1</sup> ) § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka

nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

#### Článok 4 Stav bytu

- 1) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.
- 2) Nájomca potvrdzuje, že byt, jeho zariadenie a vybavenie je v stave spôsobilom na riadne užívanie.

#### Článok 5 Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške **47 € mesačne**, fond prevádzky, údržby a opráv vo výške **12,00 € mesačne** a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu. Výška nájomného je určená podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta, ktorým sa ustanovujú podmienky nájmu obecných nájomných bytov na ulici Severnej.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením mestského zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- 3) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška preddavkov sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Výpočet preddavkov je uvedený v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).
- 5) Správca bytu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť preddavky v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 6) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr **do 25. dňa** v bežnom mesiaci.
- 7) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 4, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu <sup>2)</sup>.
- 8) Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca osobne do pokladne správcu bytu, ktorému predloží platobný doklad SIPO na príslušný kalendárny mesiac.
- 9) Správca bytu vykoná do 31. mája kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

---

<sup>2)</sup> Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

## Článok 6 Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie, a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré zabezpečuje správca bytu.
- 2) Nájomca je povinný
  - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,,
  - b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu a na dodávku elektrickej energie,
  - c) nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
  - d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
  - e) včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ; tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - f) užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
  - g) dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
  - h) sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu <sup>3)</sup> včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,
  - i) oznámiť prenajímateľovi (ohlasovní na mestskom úrade) a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie z trvalého pobytu alebo prihlásenie k trvalému pobytu u novo narodeného dieťaťa,
  - j) označiť poštovú schránku menom a priezviskom nájomcu a číslom bytu,
  - k) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
  - l) skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí správca bytu,
  - m) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v príslahlom okolí domu.
  - n) uhradiť v celom rozsahu škodu spôsobenú neoprávneným odberom elektrickej energie a náklady s tým súvisiace poškodenému subjektu (VDS a.s., prenajímateľ a pod.).
- 3) Nájomca nesmie
  - a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
  - b) zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
  - c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
  - d) prenechať byt do podnájmu tretej osobe,
  - e) vziať do podnájmu inú osobu.
- 4) Nájomca je povinný včas a na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy v byte, <sup>4)</sup> ktoré súvisia s bežným užívaním bytu. Ak tak neurobí, správca bytu je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov.

<sup>3)</sup> ) § 665 Občianskeho zákonníka

<sup>4)</sup> ) Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

#### Článok 4 Stav bytu

- 1) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.
- 2) Nájomca potvrdzuje, že byt, jeho zariadenie a vybavenie je v stave spôsobilom na riadne užívanie.

#### Článok 5 Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške **47 € mesačne**, fond prevádzky, údržby a opráv vo výške **12,00 € mesačne** a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu. Výška nájomného je určená podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta, ktorým sa ustanovujú podmienky nájmu obecných nájomných bytov na ulici Severnej.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením mestského zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- 3) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška preddavkov sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Výpočet preddavkov je uvedený v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).
- 5) Správca bytu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť preddavky v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 6) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr **do 25. dňa** v bežnom mesiaci.
- 7) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 4, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu <sup>2)</sup>.
- 8) Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca osobne do pokladne správcu bytu, ktorému predloží platobný doklad SIPO na príslušný kalendárny mesiac.
- 9) Správca bytu vykoná do 31. mája kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

---

<sup>2)</sup> Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Článok 9  
**Osobitné ustanovenia**

- 1) Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- 2) Správu bytu vykonáva spoločnosť **SABYT, s. r. o.** so sídlom v Sabinove, ul. Mieru 8.
- 3) Nájomca požiadava o pripojenie k odberu elektrickej energie a na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom osobitnú zmluvu o dodávke elektrickej energie.

Článok 10  
**Záverečné ustanovenia**

- 1) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Všetky prílohy k zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- 3) Zmluvu možno meniť len na základe dohody uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom formou písomného dodatku k zmluve podpísaného štatutárnym zástupcom prenajímateľa a nájomcom.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte právne rovnocenných výtlačkov, z ktorých jeden zostane prenajímateľovi, jeden dostane správca bytu a po jednom nájomca, v prípade spoločného nájmu každý z nájomcov.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
- 7) Nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne vyjadruje svoj súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so zákonom 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou o nájme.

Sabinov 30. 06. 2022

MESTO SABINOV  
Mestský úrad  
Sabinov

Prenajímateľ:

Mesto Sabinov  
zastúpené primátorom mesta  
Ing. Michalom Repaským



Nájomca (nájomcovia):

