

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 43/53/2022

Článok 1 Zmluvné strany

Mesto Sabinov

zastúpené primátorom mesta Ing. Michalom Repaským

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

H.J.

(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. 53 o výmere 50,00 m² v dome súpisné číslo 2124 na Severnej ulici č. 53 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 **01.08.2022** do **31.01.2023**.
- 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 ¹⁾, najmä ak prenajatý byt užíva, riadne platí

¹) § 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 ²⁾.
- 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.

²⁾) 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 ³⁾ 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 príľahlom 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, ⁴⁾ 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.

³) § 665 Občianskeho zákonníka

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

- 5) Nájomca je povinný uhradiť náklady na odstránenie porúch a poškodení, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Správca bytu je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy a požadovať od nájomcu úhradu nákladov. V prípade, že ide o škodu na dome a škodca nie je známy, nájomca sa zaväzuje podieľať na nákladoch vynaložených na jej odstránenie rovným dielom.
- 6) Ak nájomca poruší zákaz podľa odseku 3 písm. a), je povinný uviesť byt na vlastné náklady do pôvodného stavu v lehote, ktorú určí správca bytu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- 7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase správcu bytu vykonať na svoje náklady povrchovú úpravu podláh bytu a povrchovú úpravu vnútorných stien a stropu bytu. V prípade skončenia nájmu uvedie byt do pôvodného stavu alebo ho odovzdá správcovi bytu v upravenom stave bez nároku na úhradu vynaložených nákladov voči prenajímateľovi.
- 8) Podľa § 77 ods. 2 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady poplatok za komunálne odpady platí poplatník, ktorý v obci užíva nehnuteľnosť. A keďže Vám Mesto Sabinov prideliť byt na užívanie a v tomto byte sa dlhodobo zdržiavate ste povinný platiť poplatok za komunálny odpad v Sabinove. Ak tento poplatok nebude zaplatený vznikne Vám dlh a Mesto Sabinov Vám pri následnom posudzovaní nebude s Vami podpísaná nájomná zmluva a dlh bude exekučne vymáhaný. Uvedená povinnosť platí aj pre osoby tvoriace domácnosť nájomcu (príloha č. 1 k NZ - zoznam osôb).

Článok 7

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný vykonávať prostredníctvom správcu bytu
 - a) kontrolu funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu,
 - b) odborné prehliadky elektrických zariadení,
 - c) opravy a úpravy zásadného charakteru, ktorými sa rozumejú
 1. opravy strechy,
 2. stavebné úpravy nevyhnuté pre riadne užívanie domu a bytu,
 3. zásahy do elektrického vedenia,
 4. zásahy do rozvodov vody.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom správcu bytu požadovať od nájomcu
 - a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymożenie,
 - b) umožnenie prístupu poverených zamestnancov prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu a jeho zariadení, vykonania údržby a opráv, kontroly funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu a odborných prehliadok elektrických zariadení,
 - c) odstránenie nepovolených zásahov do bytu v určenej lehote na náklady nájomcu,
 - d) náhradu škody spôsobenej na dome, byte, jeho zariadení a vybavení.
- 4) Oprávnenie podľa odseku 3 písm. b) môže správca bytu uplatniť len v čase od 06.00 h do 22.00 h.

Článok 8 Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zaniká
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať a prenajímateľ nájom bytu nevypovedal,
 - c) výpoveďou.
- 2) Za dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, ak nájom bytu nevypovedal, sa pokladá stav, ak nájomca alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti,
 - a) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie alebo spoločné časti a zariadenia domu,
 - b) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov v dome,
 - c) ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
 - d) porušuje dobré mravy v dome,
 - e) nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
 - f) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu,
 - g) využíva byt na iné účely ako na bývanie,
 - h) v priebehu dohodnutej doby nájmu najmenej raz neužíva prenajatý byt súvisle po dobu najmenej dvoch mesiacov.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený neuzatvoriť po uplynutí doby nájmu novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie aj vtedy, ak
 - a) nájomca opakovane nesprístupní byt v zmysle článku 6 ods. 2 písm. h),
 - b) nájomca poruší zákaz stavebných úprav podľa článku 6 ods. 3 písm. a).
- 4) Nájomca je oprávnený vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu.
- 5) V prípade výpovede nájmu je výpovedná lehota tri mesiace a počíta sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
- 6) V prípade zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Výnimku tvorí iba prípad, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nemožno ďalej užívať.
- 7) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov, ktoré vynaložil na zlepšenie kvality bytu, a to ani v prípade, ak prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 8) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak nájom bytu zanikne a bývalý nájomca byt nevypratať ani v dodatočnej lehote určenej správcom bytu, vlastník bytu je oprávnený vypratať byt sám. Vypratanie sa uskutoční komisionálne po predchádzajúcom upozornení bývalého nájomcu. O vyprataní sa vyhotoví písomný záznam, jedno vyhotovenie sa odovzdá bývalému nájomcovi. Ak sa bývalý nájomca na vyprataní nezúčastní, vlastník bytu prizve k vyprataniu bytu inú dospelú osobu. Záznam o vyprataní bytu doručí bývalému nájomcovi verejnou vyhláškou na úradnej tabuli mesta. Vypratane zariadenie bytu v tomto prípade vlastník bytu uskladní na náklady bývalého nájomcu.

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 26. 07. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca (nájomcovia):

Mesto Sabinov
zastúpené primátorom mesta
Ing. Michalom Repaským