

# Nájomná zmluva č. 1/2023/SMM

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka

## I. Zmluvné strany

- 1) Prenajíateľ: **Mesto Giraltovc**  
Zastúpený: Pavlom Tchuríkom, primátorom mesta  
Sídlo: Dukelská 75/77, 087 01 Giraltovc  
IČO: 00 321 982  
DIČ: 2020778760  
IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522  
BIC: SUBASKBX  
(ďalej len „prenajíateľ“)

- 2) Nájomca : **Ernest Kurej, na**  
**Lucia Kurejová,**

Adresa trvalého pobytu: **ul. Kukučínova č. 872/121, 087 01 Giraltovc**  
(ďalej len „nájomca“)

## II. Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajíateľa.
- 2) Prenajíateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi byt č. 4, byt nižšieho štandardu, o výmere **54,75 m<sup>2</sup>** v dome súpisné číslo 872, orientačné číslo 121, na ulici Kukučínovej v Giraltovcach (ďalej len „byt“).
- 3) Byt má osobitný vchod a pozostáva zo zádveria, hygienického zariadenia s vaňou, umývadlom, splachovacím WC a kúpeľnou pecou na tuhé palivo (zdroj TUV), dvoch obytných miestností a kuchyne s odsávačom pár a bez kuchynskej linky. V byte je možnosť lokálneho systému vykurovania kuchynským sporákom na tuhé palivo. V jednej obytnej miestnosti je možnosť napojenia zdroja tepla na tuhé palivo na komín. V byte je ďalej rozvod elektrickej energie, vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd. Spotreba vody je meraná osobitným meračom inštalovaným mimo bytu. Spotreba elektrickej energie je meraná podružným meračom inštalovaným mimo bytu.
- 4) Zoznam vybavenia bytu tvorí prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 5) 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.
- 6) 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.

## III. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou od **01.01.2023** do **31.12.2023**.
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise <sup>1)</sup>, najmä ak riadne platí nájomné za byt, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

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

#### IV. 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, podpísaním protokolu s prenajímateľom o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 3 a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

#### V. Nájomné, služby, depozit a úhrada

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
- 2) Nájomca je povinný platiť nájomné v sume **68,00 €**, slovom šesťdesiatosem eur mesačne.
- 3) Nájomca je povinný platiť služby (elektrická energia) v sume **37,- €**, slovom tridsaťsedem eur mesačne.
- 4) 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.
- 5) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).
- 6) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné najneskôr do **25. dňa** v bežnom mesiaci vo výške **105,- €**, slovom jedenstopäť eur mesačne.
- 7) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87, § 4 vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania (príloha č. 4).
- 8) Nájomné platí nájomca na účet prenajímateľa, IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522, BIC: SUBASKBX, VS: **12023**, alebo do pokladne MsÚ. Poberatelia sociálnych dávok nájomné uhrádzajú prostredníctvom osobitného príjemcu.
- 9) Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájmom bytu vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 31.5. a v lehote 30 dní od obdržania vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.
- 10) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
- 11) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. V., bod 10., od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 12) Nájomca uhradí prenajímateľa depozit vo výške trojmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy v celkovej výške **204 €** na účet **IBAN: SK02 5600 0000 0036 1840 2013, VS: 12023**. Depozit uhradený nájomcami prenajímateľ vráti nájomcom pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že nájomcovia odovzdajú byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za služby, prípadne ak bude byt alebo zariadenie bytu poškodené nájomcami, prenajímateľ môže tento depozit použiť jednak na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za služby a môže z depozitu v prípade poškodenia bytu alebo vecí v byte

nájomcov uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti prenajímateľ zvyšnú časť depozitu nájomcom do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomcovia sa zaväzujú, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku depozitu, nedoplatok uhradia v hotovosti prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. V prípade bežnej amortizácie bytu, jeho vybavenia a zariadenia a za predpokladu, že nájomcovia budú mať uhradené všetky splátky nájomného a prípadný nedoplatok za služby, prenajímateľ je povinný vrátiť depozit v plnej výške nájomcom do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy.

## VI. 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 prenajímateľ.
- 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,
  - 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 prenajímateľovi bytu na oddelenie správy majetku mesta potrebu opráv, ktoré zabezpečuje sám 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 na ich výzvu ihneď, za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu <sup>3)</sup> vrátane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy s prenajímateľom,
  - i) oznámiť prenajímateľovi 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 ( ohlasovni na MsÚ a na oddelení správy majetku mesta),
  - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
  - k) skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí prenajímateľ,
  - l) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v príslahlom okolí domu.
- 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, prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov. Zoznam drobných opráv súvisiacich s užívaním bytu tvorí prílohu č. 5 nájomnej zmluvy.

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

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

- 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľ. Tým nie je dotknuté právo prenajíateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- 7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase prenajíateľa 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 prenajíateľovi v upravenom stave bez nároku na úhradu vynaložených nákladov voči prenajíateľovi.

## **VII. Práva a povinnosti prenajíateľa**

- 1) Prenajíateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2) Prenajíateľ je povinný vykonávať :
  - 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 nevyhnutné pre riadne užívanie domu a bytu,
    3. zásahy do elektrického vedenia,
    4. zásahy do rozvodov vody.
- 3) Prenajíateľ je oprávnený požadovať od nájomcu :
  - a) platenie nájomného s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymoženie,
  - b) umožnenie prístupu poverených zamestnancov prenajíateľa za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu vrátane 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 prenajíateľ uplatniť len v čase od 06.00 hod. do 22.00 hod., s výnimkou havarijných stavov, kedy prenajíateľ môže žiadať nájomcu o sprístupnenie bytu ihneď po jeho výzve.

## **VIII. Zánik nájmu**

- 1) Nájom bytu zaniká:
  - a) dohodou nájomcu a prenajíateľa,
  - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajíateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 2) Prenajíateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu, 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.
- 3) Prenajíateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu aj vtedy, ak nájomca:
  - a) nezaplatil nájomné za dlhší čas ako tri mesiace,



- b) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu,
- c) využíva byt na iné účely ako na bývanie.

V prípade zániku nájmu z dôvodov uvedených v odseku 2 a 3 nájomca nemá právo na náhradný byt. Inú bytovú náhradu (náhradné ubytovanie alebo prístrešie) možno nájomcovi poskytnúť len za podmienok ustanovených v osobitnom predpise.<sup>5)</sup>

- 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 nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený neuzatvoriť po uplynutí doby nájmu novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, 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),
  - c) v priebehu doby nájmu vznikol dôvod, pre ktorý mohol nájom vypovedať podľa odseku 2 a 3.
- 7) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať byt 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.

## **IX. Osobitné ustanovenia**

- 1) Nájomca požiada o pripojenie k odberu vody a na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou a.s. Košice osobitnú zmluvu o odbere vody a odvodu odpadových vôd a zmluvu o pripojení na verejný rozvod vody a kanalizácie.

## **X. 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.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte právne rovnocenných výtlačkov, z ktorých jeden zostane prenajímateľovi 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) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy poskytujú súhlas na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvné strany môžu kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
- 8) V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“)

<sup>5)</sup> § 712 a 712a Občianskeho zákonníka

a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, táto strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa zákona.

V Giraltovcach, dňa.....5.1.....2023

V Giraltovcach, dňa.....5.1.....2023



Mesto Giraltove  
PSČ 087 01  
-1-

.....  
ajímateľ



.....  
jomca