

## Nájomná zmluva č. 20379/2023/OM/35

uzavretá v súlade s ustanoveniami § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších právnych predpisov v súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Levoča č. 9/2022 o prideľovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov a ostatných súvisiacich platných právnych predpisov.

### 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: 00 329 321  
DIČ: 2020717754  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s., Bratislava, pobočka Spišská Nová Ves,  
Číslo účtu: 30037592/0200  
IBAN: SK03 0200 0000 0000 3003 7592  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

#### Nájomca :

Meno a priezvisko: **Alaedin Sejfulai**

Narodená:

Rodné číslo:

Rodinný stav:

Trvale bytom:

a

Meno a priezvisko: **Havsja Sejfulaj**

Narodená:

Rodné číslo:

Rodinný stav:

Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca sa v ďalšom texte zmluvy spoločne označujú aj ako „zmluvné strany“.

### Čl. II.

#### PREDMET ZMLUVY

1. Pôvodná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom bola uzatvorená dňa 26.05.2016 na základe rozhodnutia Primátora mesta Levoča č. sek/14/72 zo dňa 10.05.2016. V súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Levoča č. 9/2022 o prideľovaní mestských nájomných bytov v znení neskorších predpisov týmto nájomca a prenajímateľ uzatvárajú opakovanú nájomnú zmluvu za nižšie uvedených podmienok.
2. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom prenajímateľa prenechať predmet nájmu špecifikovaný v čl. III. tejto zmluvy do užívania nájomcovi a so záväzkom nájomcu platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu odplatu (nájomné) a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

### **ČI. III. PREDMET NÁJMU**

1. Predmetom nájmu je jednoizbový byt č. 21, kategória I., nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu, so súp. číslom 50, na ulici Námestie Majstra Pavla č. 50, 054 01 Levoča, postaveného na parc. č. KN C 35 – zast. pl. a nádv., s výmerou 529 m<sup>2</sup>, v k. ú. Levoča, ktorý je zapísaný na LV č.1, vedenom Okresným úradom, katastrálnym zákonom v Levoči, v katastrálnom území a obci Levoča (ďalej aj „predmet nájmu“).
2. Presný a podrobný opis stavu predmetu nájmu a príslušenstva obsahuje zápisnica o prevzatí bytu.

### **ČI. IV. ROZSAH A ÚČEL NÁJMU**

1. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať predmet nájmu aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do užívania výlučne za účelom bývania.
3. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.
4. Osoby, ktoré žijú v byte s oprávnenou fyzickou osobou sú:  
Oprávnené fyzické osoby žijú sami.
5. Zmena počtu osôb tvoriacich spoločnú domácnosť nájomcu podľa ods. 4 tohto článku zmluvy bude riešená v samostatnom dodatku k tejto zmluve.

### **ČI. V OPIS STAVU BYTU A PRÍSLUŠENSTVA BYTU**

1. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a ďalšieho vybavenia: kuchynský kút v izbe, predsieň, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 46,00 m<sup>2</sup>.
2. Vybavením a zariadením bytu je elektrický dvojvarič, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody a meranie tepla, rozvody elektrickej energie, kanalizačná a vodovodná prípojka, prípojka STA.
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. Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom Zápisnice o prevzatí bytu, ktorá bola vyhotovená pri prevzatí bytu. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca do uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy užíval na základe pôvodnej nájomnej zmluvy zo dňa 26.05.2016.

### **ČI. VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

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 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.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. 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.
5. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom

- upozornení prenajímateľa a závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
6. 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).
  7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
  8. 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. Nájomcovi nevzniká nárok na úhradu nákladov spojených so zhodnotením predmetu nájmu, ani na protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
  9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
  10. 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.
  11. Nájomca je povinný včas uhrádzať nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
  12. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu.
  13. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť na náklady nájomcu.
  14. Nájomca je povinný hlásiť prenajímateľovi zmeny v počte osôb bývajúcich v predmete nájmu a ostatné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu do jedného mesiaca od ich vzniku.
  15. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na veci nevznikla škoda. Nájomca je povinný dať predmet nájmu poistiť na vlastné náklady.
  16. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať platné právne predpisy, a to najmä predpisy BOZP, požiarnej, civilnej ochrany, ochrany majetku a životného prostredia.
  17. Nájomca je povinný dodržiavať zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.
  18. Nájomca sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
  19. 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.
  20. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby trvania nájomného vzťahu umožní vstup do bytu osobám zabezpečujúcim výkon odbornej prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení elektrických. V prípade, ak nájomca ani po opakovanej výzve prenajímateľa neumožní vykonanie odbornej prehliadky a skúšky, nájomca splnomocňuje prenajímateľa na ukončenie zmluvy o pripojení elektriny, čo spôsobí zánik zmlúv o dodávke elektriny. Náklady na opätovné pripojenie elektriny a plynu znáša nájomca.
  21. 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.
  22. Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania.

**Čl. VII.**  
**NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA**  
**POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Spôsob výpočtu nájomného, výšku nájomného, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného a zmeniť ďalšie podmienky ustanovujú osobitné predpisy, ktorými sú Opatrenie Ministerstva financií SR z 28.01.2003 č. R-1/2003, ktorým sa mení výmer Ministerstva financií SR z 12.03.1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov a Všeobecné záväzné nariadenie mesta č. 9/2022 o pridelovaní mestských nájomných bytov v platnom znení.
2. **Ročné nájomné** predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške **436,92 eur**, pred vyúčtovaním, pri podpise tejto zmluvy, čo **mesačne** predstavuje sumu vo výške **36,41 eur** ku dňu uzavretia tejto zmluvy. Presný spôsob výpočtu nájomného je špecifikovaný v evidenčnom liste a v mesačnom zálohovom predpise platieb.
3. **Ročné úhrady za služby spojené s užívaním** predmetu nájmu predstavujú sumu vo výške **715,08 eur**, pred vyúčtovaním, pri podpise tejto zmluvy, čo **mesačne** predstavuje sumu vo výške **59,59 eur** ku dňu uzavretia tejto zmluvy. Presný spôsob výpočtu úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu je špecifikovaný v evidenčnom liste a v mesačnom zálohovom predpise platieb.
4. Prenajímateľ je oprávnený vždy po vyúčtovaní upraviť dohodnutú sumu úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a do budúcnosti vždy na začiatku kalendárneho roka alebo jeho priebehu v závislosti od nárastu cien služieb (vyúčtovanie za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa robí raz ročne do 31.05. nasledujúceho roka).
5. Prenajímateľ vykoná raz ročne riadne vyúčtovanie úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje, že nedoplatok uhradí prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že preplatok vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa platia vo forme preddavkov spolu s nájomným, taktiež podľa evidenčného listu a mesačného zálohového predpisu platieb. Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné mesačne pozadu, do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

**Čl. VIII.**  
**TRVANIE A ZÁNİK NÁJMU**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, a to na **jeden rok** od 01.06.2023, nie však skôr ako nadobudne táto zmluva účinnosť a trvá do 31.05.2024 (ďalej len „doba nájmu“).
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a nenaplnení ustanovení § 711 ods. 1 písm. c), d), e) a g) Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení.
3. O možnosti uzatvoriť opakovanú nájomnú zmluvu podľa ods. 2 tohto článku prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne.
4. Nájom bytu, ktorý je predmetom nájmu tejto zmluvy zanikne:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu, skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. Ak zanikne nájom bytu, nájomca je povinný byt odovzdať prenajímateľovi najneskôr ku dňu zániku nájmu bytu.

6. Nájomnú zmluvu môže prenajímateľ písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianske zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení.

#### **Čl. IX. ZĽAVA Z NÁJOMNÉHO**

1. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného,okiaľ prenajímateľ napriek jeho písomnému upozorneniu neodstráni v predmete nájmu alebo dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie predmetu nájmu 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 čas zhoršia podmienky užívania predmetu nájmu alebo domu.
4. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu treba uplatniť písomne u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich (6) mesiacov od odstránenia závad.

#### **Čl. X. SPOLOČNÝ NÁJOM BYTU**

1. Byt, ktorý je predmet nájmu podľa tejto zmluvy 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. Bežné veci týkajúce sa spoločného nájmu bytu môže vybavovať každý zo spoločných nájomcov. V ostatných veciach je potrebný súhlas všetkých, inak je právny úkon neplatný. Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločného nájmu bytu sú oprávnení a povinní všetci spoloční nájomcovia spoločne a nerozdielne.
4. Ak sa za trvania manželstva manželia alebo jeden z nich 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. XI. 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. XII. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

Nájomca sa zaväzuje, že v prípade, ak bude počas užívania predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa v predmete nájmu odpojená el. energia z dôvodu na strane nájomcu, zaväzuje sa nájomca nahradiť prenajímateľovi ním vynaložené náklady spojené s obnovením a zapojením elektrickej energie (odborná prehliadka a skúška el. zariadenia, poplatok za zapojenie el. energie).

**Čl. XIII.**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- (1) Zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou formou dodatku so súhlasom obidvoch zmluvných strán, okrem zmien, týkajúcich sa výšky nájmu a výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. VII. 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 obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňa **01.06.2023**, za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákone č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- (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: ..... **22 -05- 2023** .....

V Levoči, dňa : ..... **22 -05- 2023** .....



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

Alaedin Sejfulai



Havsa Sejfulai