

# Nájomná zmluva č. 17/2023/SMM

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

## Článok 1

### Zmluvné strany

- 1) Prenajímateľ: **Mesto Giraltovce**  
Zastúpený: Ing. Pavlom Tchuríkom, primátorom mesta  
Sídlo: Dukelská 75, 087 01 Giraltovce  
IČO: 00 321 982  
DIČ: 2020778760  
Bankové spojenie: SK24 0200 0000 0000 1872 3522 BIC:SUBASKBX  
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2) Nájomca : **Michal Gašparík**  
Dátum narodenia: 12.1.1978  
Adresa pobytu: ul. Dukelská, Giraltovce  
(ďalej len „nájomca“)

## 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. 2, byt prvej kategórie, o výmere 23,41 m<sup>2</sup> v dome súpisné číslo 33 ,orientačné číslo 37, na ulici Dukelskej v Giraltovciach (ďalej len „byt“ ).
- 3) Byt má osobitný vchod a pozostáva z jednej obytnej miestnosti, zádveria a kúpeľne . V byte je centrálné plynové vykurovania . V byte je ďalej rozvod elektrickej energie, 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. 1, 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 **1.6.2023 do 31.5.2024**

## 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, podpísaním protokolu s prenajímateľom o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

#### Článok 5

### Nájomné a služby s tým súvisiace a ich úhrada

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a zálohové platby za služby.
- 2) Nájomné za prenajaté priestory dohodli zmluvné strany podľa zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a podľa § 1 a § 2 Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 z 22. decembra 2003 takto :

- 3)
- |                                          |                                                    |                         |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|
| - za ubytovacie priestory                | 19,80 m <sup>2</sup> x 1,12 €/m <sup>2</sup> ..... | 22,17 € mesačne,        |
| - ostatné priestory chodba, soc. zariad. | 3,61 m <sup>2</sup> x 0,52 €/m <sup>2</sup> .....  | 1,88 € mesačne,         |
| <b>Spolu</b>                             |                                                    | <b>24,05 € mesačne.</b> |

Nájomca je povinný platiť nájomné v sume **24,05 €**, slovom dvadsaťštyri eur 5 centov mesačne.

- 4) Nájomca je povinný platiť zálohové platby za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytového priestoru a ktoré bude prenajímateľ zabezpečovať pre nájomcu :

|                                  |                          |
|----------------------------------|--------------------------|
| a) elektrická energia            | 40,00 € mesačne,         |
| b) vykurovanie                   | 70,00 € mesačne,         |
| c) vodné, stočné a zrážková voda | 15,95 € mesačne,         |
| <b>Spolu</b>                     | <b>125,95 € mesačne.</b> |

- 5) 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.
- 6) 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).
- 7) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a zálohové platby najneskôr **do 25. dňa** v bežnom mesiaci vo výške **150 €**, slovom jedenstopäťdesiat eur.
- 8) Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájomom bytových priestorov 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.
- 9) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87, § 4 vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania (príloha č. 3).
- 10) Nájomné platí nájomca na účet prenajímateľa **IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522, VS 172023**, cez SIPO, alebo do pokladne MsÚ.
- 11) Nájomca uhradí prenajímateľa depozit vo výške trojmesačného základného nájomného pred podpisom nájomnej zmluvy v celkovej výške **72,15 €** na účet **IBAN: SK02 5600 0000 0036 1840 2013, VS: 172023**. 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.

## 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 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 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 príslušnom 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, 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. 4 nájomnej zmluvy.
- 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. Prenajímateľ 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 prenajímateľ. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- 7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa 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 prenajímateľovi v upravenom stave bez nároku na úhradu vynaložených nákladov voči prenajímateľovi.

#### 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 :
  - 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) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu :
  - a) platenie nájomného s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymoženie,
  - b) umožnenie prístupu poverených zamestnancov prenajímateľa 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 prenajímateľ uplatniť len v čase od 06.00 hod. do 22.00 hod., s výnimkou havarijných stavov, kedy prenajímateľ môže žiadať nájomcu o sprístupnenie bytu ihneď po jeho výzve.

#### 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 alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 2) Prenajímateľ 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) Prenajímateľ 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.

- 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 novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, ak je zmluva uzatvorená na dobu určitú a to keď
- 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.

#### Článok 9

### 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) Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas prenajímateľovi na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu nájomcu na účely plnenia tejto zmluvy. Nájomca môže kedykoľvek svoj uvedený po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.

V Gíraltovciach, dňa 11.05.2023

V Gíraltovciach, dňa 29.5.2023

Prenajímateľ:



Nájomca :

**Prílohy**

1. Zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
3. Nariadenie vlády č. 87/1995 § 4
4. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu ( príloha nar. Vlády SR č. 87/1995 )