

# **ZMLUVA**

## **o nájme nájomného bytu**

---

**číslo BYT \_326/2023**

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a podľa uznesení Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej č. 107/2010 a č. 121/2017, medzi týmito zmluvnými stranami:

**Prenajímateľ:**        **Mesto Spišská Belá**  
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá  
IČO : 00 32 65 18  
**zastúpený: Ing. Mgr. Peter Zibura, primátor mesta**

**a**

**Nájomca:**        **Meno a priezvisko :**        **Anna Brixiová**  
**Rodné číslo:**          
**Trvalý pobyt :**          
**Rodinný stav:**          
**Manžel /-ka:**        

**po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :**

### **Článok I.**

#### **Predmet zmluvy**

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 8 bytového obytného domu v Spišskej Belej na ulici Popradská č 11 A, súpisné číslo 1221, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 8270/5, k. ú. Spišská Belá.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1 - izbový bezbariérový byt č. 6** nachádzajúci sa na II. podlaží uvedeného obytného domu vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z uznesenia Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej č. 71/2012 zo dňa 21.06.2012 a č. 121/2017 zo dňa 4.7.2017.
- (3) Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej dňa 23.10.2012 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo 132/2012.
- (4) Táto zmluva sa uzatvára na základe prechodu nájmu podľa § 706, ods. 1 Občianskeho zákonníka.

## Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **43,87 m<sup>2</sup>** pozostáva:
- a) z obytných miestností:
    - 1. izba č. 1 o výmere 22,78 m<sup>2</sup>
  - b) z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:
    - 2. kuchyňa o výmere 11,83 m<sup>2</sup>
    - 3. chodba o výmere 5,43 m<sup>2</sup>
    - 4. kúpeľňa s WC o výmere 3,83 m<sup>2</sup>
- (2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú laminátové a v každej miestnosti sú umiestnené radiátory. V kúpeľni je sprcha so zástenou, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová) a splachovací kombi záchod. V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák zn. MORA, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni s WC je keramická dlažba, svietidlo. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón a na podlahe je keramická dlažba. Predmetný byt má samostatné merače teplej a studenej vody, elektrickej energie a plynu (pre plynový sporák). Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
- (3) Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.
- (4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky, spoločný televízny anténny rozvod.
- (5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- (6) Predmetný byt má vykurovanie spoločnou kotolňou, vlastné meranie odberu elektrickej energie, plynu a pitnej vody.
- (7) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

## Článok III. Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah vzniká dňom **09.09.2023** a uzatvára sa **na dobu určitú do 30.11.2023**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.
- (2) V posledný deň doby nájmu **má nájomca právo** (nie nárok) **na predĺženie** tejto doby nájmu bytu o ďalší rok za predpokladu splnenia všetkých „*Podmienok pre pridelenie mestského nájomného bytu*“ vyplývajúcich z Uznesenia MsZ v Spišskej Belej č. **71/2012 zo dňa 21.06.2012 a č. 121/2017 zo dňa 4.7.2017** a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

## Článok IV.

## Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné vo výške 1 352,88 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 112,74 € mesačne**. **Mesačné nájomné sa uhrádza počnúc nasledujúcim kalendárnym mesiacom a je splatné do 25. dňa daného mesiaca** na účet prenajímateľa vo VÚB a. s., pobočka Spišská Belá, IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654, BIC: SUBASKBX, **prostredníctvom služby SIPO**. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v „*Predpise nájomného a mesačných záloh za poskytované služby spojené s nájomom*“.
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (3) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním tepla, ohrevu TÚV, vody, plynu a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne). **Nájomca je povinný do 30 dní** od podpisu tejto zmluvy preukázať splnenie si oznamovacej povinnosti voči dodávateľom uvedených služieb **predložením kópií zmlúv o dodávke**.
- (4) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, **najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka** a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.
- (5) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.
- (6) Nájomca uhradil ku dňu podpisu tejto zmluvy na účet mesta finančnú zábezpeku **5 – mesačného nájomného** vo výške **563,70 €** zmysle podmienok štátneho fondu rozvoja bývania pre účely zabezpečenia úhrady prípadného dlhu, ktorý vznikne na nájomnom či úhrad za služby alebo ako škoda na majetku prenajímateľa. V prípade ukončenia nájmu tohto bytu sa táto zábezpeka vráti v prospech nájomcu do 90 dní od ukončenia nájmu.

## Článok V.

### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- (1) **Údržbu bytu si zabezpečuje nájomca sám a na svoje náklady**. Nájomca sa preto zaväzuje, že **všetky opravy a údržbové práce v byte si zabezpečí sám a na svoje náklady okrem tých opráv a údržbových prác**, ktoré určí prenajímateľ, že ich bude zabezpečovať prenajímateľ na svoje náklady. Prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi pri podpise tejto zmluvy rozsah opráv a údržbových prác v byte, ktoré bude zabezpečovať prenajímateľ na svoje náklady a za akých podmienok.
- (2) Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa

tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

- (5) **Nájomca nesmie v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.**
- (6) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (7) Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II. bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t.j. ďalších spoluužívateľov bytu).
- (8) Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- (9) **Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.**
- (10) Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.
- (11) Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.
- (12) Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá užívania nájomného bytu a spoločných priestorov bytového domu, ktoré sú určené pre nájomcu v domovom poriadku a v ďalších predpisoch spojených s nájmom tohto bytu.
- (13) Nájomca prehlasuje, že bol pred podpisom tejto zmluvy prenajímateľom oboznámený s domovým poriadkom a s ďalšími predpismi súvisiacimi s užívaním tohto bytu a bytového domu.
- (14) Osoby žijúce v spoločnej domácnosti spolu s nájomcom: **žiadne**

## Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

- (1) **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- (2) Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.
- (3) Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

## Článok VII. Ukončenia nájmu bytu

- (1) Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť
  - a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku (§ 711),
  - b) písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,
  - c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.
- (2) V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.
- (3) Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. **Výpovedná lehota je 3 - mesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- (4) Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:
  - a) ak takúto možnosť dáva zákon,
  - b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
  - c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda.
  - d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
  - e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
  - f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
  - g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.
- (5) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.
- (6) V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady**.

- (7) **Prenajímateľ** vykoná v lehote minimálne **7 dní pred odovzdaním bytu nájomcom jeho obhliadku**, ktorej účelom je posúdenie stavu bytu a jeho zariadenia. Z obhliadky bude vyhotovená zápisnica. V prípade zistenia poškodenia niektorej z časti bytu, príp. iných nedostatkov je nájomca povinný tieto nedostatky do dátumu odovzdania bytu odstrániť.
- (8) Nájomca je povinný byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie o čom bude v deň odovzdania bytu spísaný protokol.

## **Článok VIII.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- (1) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
- (2) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (3) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a vo voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenájomca i nájomca obdržia po dve vyhotovenia tejto zmluvy.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej celým obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
- (6) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola zmluva zverejnená na webovom sídle mesta.

V Spišskej Belej dňa:

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca