

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. M/2023/13315/ZoNBNŠ 68

## Prenajímateľ:

**Názov:** Mesto Dobšina  
**Zastúpené:** primátorom Jánom Slovák  
**Sídlo:** SNP 554/20, 049 25 Dobšina  
**IČO:** 00328197  
**DIČ:** 2020961250  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## Nájomca:

**Meno a priezvisko:** Ivan Ferko  
**dátum narodenia:** [REDAKOVANÉ]  
**trvale bytom:** [REDAKOVANÉ] Dobšina  
**a družka**  
**Meno a priezvisko:** Helena Ferková  
**dátum narodenia:** [REDAKOVANÉ]  
**trvale bytom:** [REDAKOVANÉ] Dobšina  
(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

*uzatvárajú v súlade s §663 nasl. zák. č. 40/1964 Z.z. Občianskeho zákonníka v platnom znení, a v súlade s príslušnými právnymi predpismi, uvedenými v texte tejto zmluvy, túto zmluvu (ďalej len „Zmluva“)*

## Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Mesto Dobšina je výlučným vlastníkom bytového domu nižšieho štandardu s.č. 1567, nachádzajúceho sa na ulici Dedičnej v Dobšinej. Bytový dom je postavený na pozemku KN C parc. č. 6420/15, evidovaný na LV č. 1941 v k. ú. Dobšina. Bytový dom pozostáva z 51 bytov a 1 spoločnej kotolne.
2. Nájomca poskytne mestu Dobšina a príslušným štátnym orgánom nevyhnutnú súčinnosť potrebnú pre splnenie požiadaviek príslušných právnych predpisov, najmä v súlade s §18 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a umožní po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do prenajatého bytu zástupcom mesta, zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov pre účely výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; uvedené platí aj pre členov domácnosti Nájomcu, ktorí nájomný byt užívajú na základe tejto Zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje, že sa nevykoná žiadny úkon, ktorým by mestu znemožnil alebo inak sťažil plnenie povinností, ktoré pre mesto vyplývajú z právnych predpisov upravujúcich osobitný charakter nájmu podľa tejto Zmluvy.

## Článok 2 Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 1+1 izbový byt číslo II/4, o celkovej výmere 44 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 2. podlaží bytového domu nižšieho štandardu, na ul. Dedičnej, súpisné číslo 1567, orientačné číslo 11.
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt bližšie špecifikovaný v bode 1. tohto článku za účelom bývania a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi v zmysle čl. IV Zmluvy o nájme bytu č. M/2023/13315/ZoNBNŠ 68.
4. Spolu s nájomcom budú užívať byt:

meno a priezvisko	dátum narodenia	vzťah k nájomcovi
Ivan Ferko	████████	Syn
Ivana Ferková	████████	dcéra
Patrik Ferko	████████	Syn

- Každú zmenu členov domácnosti oznámi Nájomca bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi. Nájomca zabezpečí, aby podmienky tejto Zmluvy a Domového poriadku dodržiavali aj členovia jeho domácnosti.
- Nájomca nebude užívať predmetný byt na iný ako v tejto Zmluve uvedený účel. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa neuzavrie zmluvu o podnájme predmetného bytu v prospech tretej osoby, ani bez súhlasu Prenajímateľa neposkytne predmet nájmu do užívania tretej osoby. Nedodržanie týchto dojednaní sa bude považovať za hrubé porušenie tejto Zmluvy.
- Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi predmetný byt nový, nepoškodený, všetko zariadenie spôsobilé na riadne užívanie. Nájomca sa s predmetným stavom bytu oboznámil a v súlade s podmienkami tejto Zmluvy preberá predmetný byt do svojho užívania. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu a to v súlade s Domovým poriadkom tohto bytového domu.
- Nájomca a členovia jeho domácnosti majú povinnosť oboznámiť sa s Domovým poriadkom bytového domu bezodkladne po jeho prijatí a riadne tento Domový poriadok dodržiavať.

### Článok 3

#### **Popis stavu bytu, jeho zariadenia, súčastí a príslušenstva a spoločných priestorov**

- Predmetný byt pozostáva z 1 spálne o výmere 13,44 m<sup>2</sup>, detského kútika o výmere 13,92 m<sup>2</sup> spojeného s kuchyňou o výmere 12,87 m<sup>2</sup> a kúpeľne s WC o výmere 3,77 m<sup>2</sup>. V kúpeľni spojenej s WC je nová vaňa, umývadlo, dve miešacie pákové batérie (vaňová a umývadlová), ventilátor, predplatný vodomer na čítaciu kartu, WC misa kombi, elektrický bojler. V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA model E101AW. V každej izbe sa nachádza radiátor, ktorý je umiestnený pod oknom. V byte sú 2 plastové okná.
- Vonkajšie a spoločné priestory bytového domu sú monitorované kamerovým systémom z dôvodu bezpečnosti a ochrany majetku.

### Článok 4

#### **Doba nájmu, začiatok nájmu a prevzatie bytu**

- Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 1.12.2023 do 31.5.2024**, počnúc dňom podpisu tejto Zmluvy. Deň podpisu tejto Zmluvy je aj dňom začiatku nájmu.
- V deň prevzatia bytu do užívania Nájomcu, ktorý nemôže byť skorší ako deň podpisu tejto Zmluvy, spíšu Prenajímateľ a Nájomca Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu do užívania Nájomcu. V protokole obe zmluvné strany potvrdia stav prenajatého bytu, či zodpovedá alebo nezodpovedá tejto Zmluve a riadnemu užívaniu. V prípade výhrad k riadnemu stavu bytu, alebo k jeho súčastiam, zariadeniam a príslušenstvu, zapíšu uvedené výhrady do tohto Protokolu, inak sa má zato, že byt je odovzdaný v stave zodpovedajúcom pre riadne užívanie.

### Článok 5

#### **Ukončenie nájmu a odovzdanie bytu**

- Nájom podľa tejto Zmluvy skončí uplynutím dohodnutej doby, dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- Obe zmluvné strany majú právo ukončiť túto zmluvu výpoveďou z dôvodov daných príslušnými právnymi predpismi. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvý deň mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane
- V prípade hrubého podstatného porušenia povinnosti z tejto Zmluvy ktoroukoľvek stranou, alebo v prípade opakovaného porušovania povinností tejto Zmluvy, má druhá strana právo odstúpiť od tejto Zmluvy s účinkom odstúpenia dňom doručenia odstúpenia druhej strany. Za hrubé porušenie sa

považuje najmä konanie v rozpore s dotknutými predpismi ako aj iné konanie, tak označené v Zmluve alebo v Domovom poriadku bytového domu s.č. 1566.

4. Pri ukončení nájmu spíše zmluvné strany Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu, v ktorom potvrdia stav predmetného bytu, prípadne jeho poškodenie.
5. V prípade, ak sa Nájomca napriek písomnej výzve nezúčastní odovzdania bytu pri ukončení nájmu, je Prenajímateľ oprávnený potvrdiť stav bytu, prípadné poškodenia za účasti dvoch nezávislých a dôveryhodných osôb (napríklad poslancov Mestského zastupiteľstva mesta Dobšiná). Nájomca berie na vedomie, že takto potvrdený Protokol sa bude považovať za záväzný.

## **Článok 6**

### **Právo opakovane uzavrieť Nájomnú zmluvu**

1. Nájomca môže opakovane uzavrieť Nájomnú zmluvu o nájme predmetného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve, pri riadnom dodržiavaní Domového poriadku a za splnenia podmienok vyžadovaných aktuálne platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré upravujú nájom nájomných bytov.
2. Týmto je nájomca informovaný o povinnosti predložiť svoj príjem a príjem osôb žijúcich s ním v domácnosti za kalendárny rok, ktorý predchádza roku opakovaného prenájmu nájomného bytu a to najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu v zmysle § 12 ods. 3 zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj a o sociálnom bývaní, avšak len v prípade ak doba nájmu bytu končí pred koncom I. polroka kalendárneho roka.

Nepredloženie príjmu sa považuje za nezáujem nájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu.

## **Článok 7**

### **Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomné, jeho výška a splatnosť je stanovené v súlade so zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva č. 660-6/XI-2018-MsZ.
2. Nájomca bude platiť Prenajímateľovi nájomné uvedené v evidenčnom liste bytu, z ktorého je prenajímateľ povinný tvoriť fond opráv, prevádzky a údržby raz ročne minimálne vo výške 0,5% z obstarávacej ceny bytu.
3. Popri nájomnom bude Nájomca platiť Prenajímateľovi aj za Prenajímateľom poskytované plnenia a služby spojené s užívaním predmetného bytu (vykurovanie, elektrickú energiu spoločných priestorov a režijné náklady, atď.) a to formou mesačných zálohových platieb. Výška mesačných zálohových platieb bude pripočítaná k nájomnému a uvedená v evidenčnom liste bytu.
4. Poplatok za elektrickú energiu bude nájomca uhrádzať formou predplateného systému tzn. že nájomca si predplatí elektrickú energiu vopred a po prečerpaní predplateného počtu kwh si tieto opäť predplatí resp. v prípade nepredplatenia si bude elektrická energia vypnutá a následne po zaplatení mu bude opäť zapnutá Podmienkou pre predplatenie si el. energie bude riadne a včas zaplatené mesačné nájomné a poplatky za užívanie bytu.
5. Súčasťou bytu je predplatný vodomer založený na princípe hotovostnej platby vopred, súčasťou ktorého je čipová karta, na ktorej bude predplatený kredit. Nájomca si množstvo vody, ktoré bude chcieť spotrebovať za 1 mesiac zaplatí vopred a až následne sa čipovou kartou aktivuje vodomer a obnoví sa dodávka vody do bytovej jednotky. Po prečerpaní zaplateného množstva vody sa vodomer opäť zablokuje a jeho činnosť sa obnoví, až keď si nájomca bytu opäť zakúpi kredit a priložením čipovej karty aktivuje vodomer. Cena za kubík vody je určená aktuálnym cenníkom VVS, a.s..
6. Stočné bude hradené spolu s vodným podľa skutočne predplateného množstva vody. Cena za stočné je určená aktuálnym cenníkom VVS, a.s..

7. Vodné, stočné a elektriku si bude nájomca môcť predplatiť v čase a na mieste na tom určenom.
8. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia Prenajímateľ predloží Nájomcovi zúčtovanie, ktorého preplatok alebo nedoplatok vypočítaný podľa skutočnej spotreby, sú strany povinné vzájomne si vyrovnať do 30-ich dní odo dňa predloženia zúčtovania. Avšak pokiaľ má nájomca dlh voči mestu, prenajímateľ si vyhradzuje právo preplatok nájomcu preúčtovať na tento dlh.
9. Mesačné nájomné aj mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy do konca predchádzajúceho mesiaca, v hotovosti do pokladne mestského úradu v Dobšinej alebo prostredníctvom inkasa.
10. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu za mesiac kedy sa nájom začína bude splatné vo výške alikvótnej čiastky najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy.
11. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, má Prenajímateľ právo na úroky z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov.
12. Ak dlžná suma na nájomnom a mesačných zálohových platbách spolu je vyššia ako tri mesačné nájomné, je toto považované za hrubé porušenie tejto Zmluvy s právom Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy alebo vypovedať túto Zmluvu.
13. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za TKO mestu Dobšiná.

#### **Článok 8 Finančná zábezpeka**

1. V súlade s §12 zák.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, s VZN č. 158/2017 a v súlade suznesením MsZ č. 661-6/XI-2018-MsZ zloží Nájomca v hotovosti finančnú zábezpeku vo výške 200,-€. Zloženie tejto finančnej zábezpeky najneskôr v deň podpisu tejto Nájomnej zmluvy je podmienkou pre uzavretie tejto Nájomnej zmluvy.
2. Finančnú zábezpeku bude Prenajímateľ viesť na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Finančná zábezpeka bude slúžiť na zabezpečenie platieb nájomného, mesačných preddavkov a iných dohodnutých úhrad zo strany Nájomcu podľa tejto Zmluvy, vrátane náhrady škody na prenajatom byte alebo bytovom dome ak za škodu zodpovedá Nájomca podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.
3. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená po vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytu po ukončení nájmu bytu, spravidla do 31.mája nasledujúceho roku. Podmienkou vrátenia finančnej zábezpeky v celej výške je, že nebude Prenajímateľovi známa žiadna nezaplatená úhrada alebo náhrada škody, za ktorú je zodpovedný Nájomca podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov.
4. V prípade, ak Prenajímateľ bude voči Nájomcovi evidovať akúkoľvek nezaplatenú úhradu alebo náhradu škody, za ktorú zodpovedá Nájomca podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov, má Prenajímateľ právo nevrátiť zloženú finančnú zábezpeku alebo jej časť až do dňa zaplatenia úhrady alebo náhrady škody, alebo do dňa obojstranného písomného dojednania o vysporiadania požadovanej úhrady a/alebo náhrady škody.
5. Prenajímateľ má právo započítať si zo zloženej zábezpeky preukázané nezaplatené nájomné, nezaplatené mesačné preddavky a preukázané nedoplatky na platbách za plnenia služby spojené s užívaním predmetného bytu.

#### **Článok 9 Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu**

1. Prenajímateľ zabezpečí Nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a zabezpečí Nájomcovi poskytovanie týchto služieb spojených s užívaním bytu dodávku studenej vody, vykurovanie, elektrickú energiu spoločných priestorov a fond prevádzky a údržby. Príjem TV signálu, internet a ostatné si zabezpečí Nájomca na vlastné odberové zmluvy a na vlastné náklady. Akýkoľvek zásah do bytu alebo bytového domu a to úpravu, víťanie, montáž, vyvesenie satelitu a

pod. je Nájomca povinný vopred oznámiť Prenajímateľovi, ktorý má právo nesúhlasiť s montážou, vŕtaním, zavesením a pod., ktoré môžu funkčne znehodnotiť prenajatý byt alebo bytový dom.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný byt, jeho zariadenie, súčasti a príslušenstvo, vrátane zariadení, súčastí a príslušenstvo bytového domu, so starostlivosťou „dobrého hospodára“ tak, aby Nájomca a členovia jeho domácnosti predchádzali vzniku škôd a predchádzali neprimeranému opotrebovaniu predmetu nájmu.
3. Pri užívaní predmetného bytu bude Nájomca a členovia jeho domácnosti dodržiavať prijatý Domový poriadok bytového domu. Nájomca berie na vedomie, že podstatné hrubé porušenie Domového poriadku ako aj opakované porušovanie Domového poriadku je dôvodom na výpoveď tejto Nájomnej zmluvy alebo na odstúpenie od tejto Nájomnej zmluvy zo strany Prenajímateľa.
4. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetku škodu, ktorú spôsobí Nájomca, členovia jeho domácnosti na prenajatom byte, jeho zariadení ako aj na bytovom dome, vrátane ich súčastí, zariadení a príslušenstva. Zodpovednosť za škodu sa riadi ustanoveniami o zodpovednosti za škodu a ustanoveniami o preventívnej povinnosti predchádzania vzniku škôd podľa zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Nájomca berie na vedomie, že je spoluzodpovedný aj za škody, spôsobené osobami, ktorým Nájomca alebo členovia jeho domácnosti umožnili vstup do bytového domu alebo predmetného bytu.
6. Nájomca nebude bez písomnej dohody a písomného súhlasu Prenajímateľa v predmetnom byte ani bytovom dome vykonávať žiadne zmeny, opravy ani žiadne stavebné úpravy a to ani na vlastné náklady. Písomná dohoda musí obsahovať aj dohodu o úhradách týchto zmien, inak je neplatná.
7. Náklady drobných opráv, náklady bežnej spotreby a bežnej údržby predmetu nájmu tak ako ich chápe osobitný právny predpis (napr. výmena žiarovky, maľovky a pod.) hradí na vlastné náklady Nájomca. Bežná spotreba a bežná údržba spoločných častí bytového domu sa riadi Domovým poriadkom.
8. Nájomca bez zbytočného odkladu oznámi Prenajímateľovi potrebu vykonania inej ako bežnej údržby, alebo opravy. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady vecí, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámil.
9. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí. Najmä v prípade potreby vykonania opráv, súvisiacich s podstatou bytového domu alebo v prípade hlásených odpočtov spotreby médií a pod. je Nájomca povinný v dohodnutom čase umožniť Prenajímateľovi, správcovi bytu alebo poverenej osobe prístup do bytu na nevyhnutný čas za účelom vykonania týchto úkonov. Ich vykonanie a správny odpočet meračov je Nájomca povinný písomne potvrdiť. Inak sa má za to, že proti správnosti odpočtu nemá výhrady.
10. Nájomca odstráni na vlastné náklady všetky škody, poruchy, poškodenia a neprimerané opotrebovanie, ktoré spôsobil Nájomca alebo členovia jeho domácnosti na predmetnom byte, jeho zariadení alebo na bytovom dome, vrátane ich súčastí a príslušenstiev.
11. Po skončení nájomného vzťahu podľa tejto Nájomnej zmluvy odovzdá Nájomca Prenajímateľovi predmetný byt bez väd, v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
12. Po ukončení nájmu bytu z akéhokoľvek dôvodu nájomcovi **nevzniká** nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady.
13. Ďalšie práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu sú upravené zák.č. 40/1964 Z.z. Občianskym zákonníkom a súvisiacimi právnymi predpismi v platnom znení, ako aj Domovým poriadkom bytového domu.

## Článok 10

### Záverečné ustanovenia

1. Povinnou prílohou tejto zmluvy je odovzdávací a preberací protokol nájomného bytu.
2. Táto Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a

- účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Všetci účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí k uzavretiu tejto Zmluvy, že pred jej podpisom si prečítali celý jej obsah, plne mu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojho súhlasu byť viazaní touto Zmluvou ju všetci jej účastníci vlastnoručne podpisujú.
  4. Všetci účastníci tejto Zmluvy prehlasujú, že nepodpisujú túto Zmluvu v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok, že ich prejavy vôle v tejto Zmluve sú dostatočne jasné, slobodné, určité a zrozumiteľné.
  5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jeden pre nájomcu a dve pre prenajímateľa.
  6. Meniť alebo dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomným súhlasom oboch zmluvných strán formou Dodatku k Zmluve. Vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov v platnom znení.

V Dobšinej, dňa 30.11.2023

**Nájomca**

**Prenajímateľ**

.....  
Ivan Ferko, Helena Ferková

.....  
Ján Slovák  
Primátor mesta