

# **Zmluva o nájme bytu**

## **č. M/2023/13396/ZoNB 24**

**Prenajímateľ:** Mesto Dobšina  
Štatutárny zástupca: Ján Slovák, primátor mesta  
Sídlo: SNP 554/20, 049 25 Dobšina  
IČO: 00328197  
DIČ: 2020961250  
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**Nájomca:** **Roman KOTLÁR**  
Trvale bytom/sídlo: [REDACTED] Dobšina  
Narodený: [REDACTED]  
Rodné číslo: [REDACTED]  
(ďalej len „**Nájomca**“) a spolu s Prenajímateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

uzatvárajú v zmysle ust. §685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

### **Článok 1**

#### **Predmet zmluvy**

1. Mesto Dobšina je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. Dobšina:
  - a) bytového domu s.č. 1100, postavený na pozemku registra „C“ parc. číslo 6240/10, zastavané plochy a nádvorie o výmere 310m<sup>2</sup>, s 12- tými bytovými jednotkami, vedeného na LV č. 4089,
  - b) sklad paliva, postavený na pozemku registra „C“ parc. číslo (6240/12), zastavané plochy a nádvorie, o výmere (48m<sup>2</sup>), vedený na LV č. 1941.
2. Prenajímateľ prenechá nájomcovi byt č.4 , podlažie - 1, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne, predsiene, komory a príslušenstva, nachádzajúci sa v nehnuteľnosti uvedenej v článku 1 ods.1 písm. a) tejto zmluvy.
3. Príslušenstvo bytu podľa ods. 2 tohto článku tvorí spoločná chodba a sklad palív uvedený v článku 1 ods. 1 písm. b) tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe rozhodnutia o pridelení bytu.
5. Spolu s nájomcom budú užívať byt:

| P.č. | Meno a priezvisko | Vzťah k užívateľovi | Dátum narodenia |
|------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 1.   |                   |                     |                 |
| 2.   |                   |                     |                 |

## **Článok 2**

### **Doba nájmu bytu**

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 1.12.2023 do 30. 4. 2024** , t. j. na dobu 5 mesiacov, s právom predĺženia nájmu pri dodržaní podmienok vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.

## **Článok 3**

### **Zánik nájomného vzťahu**

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - písomnou dohodou oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu,
  - písomnou výpoveďou nájomcu, pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená prenajímateľovi,
  - písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, že nájomca:
    - a) hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu podľa tejto zmluvy predovšetkým tým, že včas nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu
    - b) alebo ten, kto býva s nájomcom napriek písomnému upozorneniu hrubo a závažne poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v bytovom dome,
    - c) alebo ten, kto s nájomcom býva, využíva prenajatý byt na iné účely ako je uvedené v tejto nájomnej zmluve bez súhlasu prenajímateľa a ak nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva svojím správaním obťažuje ostatných nájomcov, resp. narúša ich pokojné bývanie, ohrozuje ich bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
    - d) neužíva prenajatý byt bez vážnych dôvodov,
    - e) v prenajatom byte bez súhlasu prenajímateľa ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na Evidenčnom liste prislúchajúcom k tomuto bytu.
2. V písomnej výpovedi musí byť uvedený dátum, kedy nájomný vzťah končí, bez ohľadu na to, či ju podal prenajímateľ alebo nájomca.
3. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Ak nájomný vzťah končí, nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaných so súhlasom prenajímateľa.
5. Ďalej sa ukončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

## **Článok 4**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom, pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov nevyplýva inak alebo ak v zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Okrem práv a povinností podľa odseku 1 tohto článku sa zmluvné strany ďalej dohodli:
  - a) do bytu sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti, druh, družka, rodič, uvedení v Evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy,
  - b) medzi nájomcami nemožno realizovať výmenu týchto bytov,
  - c) každú zmenu týkajúcu sa počtu osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom je nájomca povinný nahlásiť do 15 dní na Mestský úrad v Dobšinej,

- d) nájomca rovnako ako aj osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu,
  - e) nájomca spolu s ostatnými osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v stave, v akom ho prezval, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody na byte a je povinný ich prenajímateľovi nahradiť,
  - f) nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
  - g) nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
  - h) nájomca bytu a členovia jeho domácnosti nesmú poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome.
  - i) vady a poškodenia spôsobené nájomcom bytu, resp. osobami bývajúcimi v spoločnej domácnosti s nájomcom odstráni bez odkladu a navráti do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak by zo strany nájomcu k náprave po predchádzajúcom upozornení nedošlo, prenajímateľ má právo tieto vady odstrániť a žiadať od nájomcu náhradu nákladov vynaložených na opravu.
  - j) drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte zabezpečí sám na vlastné náklady. Opravy, udržiavacie práce a iné problémy, ktoré súvisia s bytovým domom, bude nájomca riešiť sám v súčinnosti s vajdom alebo zamestnancom mestského úradu nato určeným.
3. Nedodržanie vyššie uvedených povinností má vplyv na predĺženie nájmu bytu, t.j. ich nedodržaním nebude nájom bytu predĺžený ale ukončený.

## **Článok 5**

### **Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška nájomného za byt sa stanovila v súlade s Vyhláškou Ministerstva financií SR č. 87/1996 a uznesením č. 520-13/XII-2017-MsZ.
  2. Nájomca sa zaväzuje platiť **vždy do 25. dňa bežného mesiaca** nájomné vo výške **18,51 €**, ktoré bude platbou za príslušný mesiac. Prenajímateľ bude tvoriť z nájomného fond opráv a to 0,20 €/m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, t. j. **12,70 €**.
- Platby budú realizované mesačne do pokladne mestského úradu.
3. V prípade nezaplatenia nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný uhradiť poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
  4. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto náklady hradí nájomca sám priamo dodávateľovi na základe zmluvy o dodávke el. energie.
  5. Dodávka vody je zabezpečená cez automat na vodu nachádzajúci sa v bytovom dome s.č. 1099 vo vchode č. 2 na základe predplateného kreditu, ktorý je možné pravidelne zakúpiť u vajdu.
  6. Nájomca je povinný uhrádzať poplatok za TKO mestu Dobšiná.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy môžu byť realizované len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Táto zmluva sa uzatvára z dôvodu ukončenia nájomnej zmluvy k 31. 12. 2017 medzi Mestom Dobšiná a Podnikom služieb mesta Dobšiná s.r.o. na bytové domy so súp. č. 1100 a tým stratili platnosť nájomné zmluvy na byty uzatvorené medzi Podnikom služieb mesta Dobšiná s.r.o. a nájomcami bytových domov so súp. č. 1100.
3. Táto nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, pričom jeden rovnopis ostane prenajímateľovi a jeden nájomcovi.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle §2 ods. 1 zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy tretím osobám.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Dobšinej dňa: 30. 11. 2023

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
Ján Slovák  
primátor mesta

.....  
Roman Kotlár