

ZMLUVA

o nájme nájomného bytu

číslo BYT_ 313/2024

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. 76/2006 a č. 121/2017, medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mesto Spišská Belá**
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá
IČO : 326 518
zastúpený: Ing. Mgr. Peter Zibura, primátor mesta

a

Nájomca: **Meno a priezvisko :** **Milan Koščák**
Rodné číslo:
Trvalý pobyt :
Rodinný stav:
Manželka:

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 – 20 bytového obytného domu v Spišskej Belej na ulici 1. mája č. **44 a 46**, súpisné číslo **1170**, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 1445/3, k. ú. Spišská Belá.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3 – izbový byt č. 6** nachádzajúci sa na 4. podlaží uvedeného obytného domu vo vchode č. **44**, 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. **76/2006 zo dňa 31.08.2006** a č. **121/2017 zo dňa 4.7.2017**.
- (3) Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej dňa **31.08.2006** rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo **76/2006**.

Článok II.

Opis bytu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **64,85 m²** pozostáva:
 - a) z obytných miestností:

- | | | |
|----|--------------------|----------------------|
| 1. | izba č. 1 o výmere | 15,87 m ² |
| 2. | izba č. 2 o výmere | 15,87 m ² |
| 3. | izba č. 3 o výmere | 12,08 m ² |
- b) z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:
- | | | |
|----|------------------|---------------------|
| 4. | kuchyňa o výmere | 6,73 m ² |
| 5. | chodba o výmere | 9,20 m ² |
| 6. | kúpeľňa o výmere | 2,64 m ² |
| 7. | WC o výmere | 0,92 m ² |
| 8. | komora o výmere | 1,54 m ² |
| 9. | balkón o výmere | 2,64 m ² |
- (2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (sprchová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza kombinovaný sporák zn. MORA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Nátery okien, dverí a tiež maľovka v celom byte sú nové. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. 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 kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky, čistiareň odpadových vôd.
 - (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 vlastné vykurovanie plynovým kotlom, 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 **01. 09. 2024** a uzatvára sa **na dobu určitú do 31. 08. 2027, t. j. na dobu troch rokov**. 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. **76/2006 zo dňa 31.08.2006 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 2 295,72 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 191,31 € 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) Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke na účely zabezpečenia úhrady prípadného dlhu, ktorý vznikne na nájomnom či úhrad za služby alebo ako škoda na majetku prenajímateľa a to vo výške **956,55 €**, ktorá predstavuje päť mesačné nájomné. **Nájomca uhradil ku dňu podpisu tejto zmluvy na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške 593,30 €, pričom sa zaväzuje najneskôr do 9 mesiacov uhradiť rozdiel do výšky dohodnutej zábezpeky, t.j. sumu vo výške 363,25 € na účet prenajímateľa: SK74 7500 0000 0040 2191 3691 (v poznámke platby uviesť meno, priezvisko, bydlisko)**. Nájomca je oprávnený doplniť zábezpeku vo forme 3 splátok počnúc dňom podpisu zmluvy. 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, zaistujúce 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:

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,
 - d) odstúpením od zmluvy v prípade, že nájomca nezložil v dohodnutej lehote zábezpeku alebo jej časť.
- (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 prenajíateľovi 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) **Prenajíateľ 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 častí 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 prenajíateľ 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:

.....
prenajíateľ

.....
nájomca