

# ZMLUVA

## o nájme nájomného bytu

---

**číslo BYT\_358/2024**

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. 107/2010 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 :** **Dominik Knutelský**  
**Rodné číslo:**  
**Trvalý pobyt :**  
**Rodinný stav:**  
**Družka:**

**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 Štefánikova 42, súpisné číslo 455, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 482/20, k. ú. Spišská Belá..
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **2 - izbový byt č. 16** nachádzajúci sa na 4. 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. 107/2010 zo dňa 26.08.2010 a č. 121/2017 zo dňa 4.7.2017.
- (3) Táto zmluva bola uzatvorená na základe § 706 ods. 1 Občianskeho zákonníka – z titulu prechodu nájmu bytu na pozostalého syna.

## Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **40,50 m<sup>2</sup>** pozostáva:
- a) z obytných miestností:
    - 1. Izba č. 1 o výmere 14,03 m<sup>2</sup>
    - 2. Izba č. 2 s kuchyňou výmere 20,65 m<sup>2</sup>
  - b) z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:
    - 3. predsieň o výmere 2,72 m<sup>2</sup>
    - 4. kúpeľňa s WC o výmere 3,10 m<sup>2</sup>
- (2) Predmetný byt sa nachádza v nadstavbe polyfunkčného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú podlahy PVC a v každej miestnosti sú umiestnené konvektory. V kúpeľni je sprchovací kút so zástenou, keramické umývadlo, dve batérie (sprchová a umývadlová), elektrický bojler. V kuchyni sa nachádza elektrický sporák zn. KONČÁR, digestor, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza páková batéria, osvetľovacie teleso chromované s 3 svetlami a 1 ks osvetľovacie teleso nad pracovnou doskou. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a keramický obklad. Vo WC je umiestnený keramický sprchovací kombi záchod, umývadlo s pákovou batériou a ventilátor. V predsieni je umiestnený domáci telefón. Predmetný byt má samostatné merače 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, vodný hydrant, vodovodné, elektrické a kanalizačné prípojky.
- (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 prevzal 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) 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.
- (7) Predmetný byt má vlastné vykurovanie elektrickými konvektormi, vlastné meranie odberu elektrickej energie a pitnej vody.

## 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 **Ďalšie tri roky** za predpokladu splnenia všetkých „*Podmienok pre pridelenie mestského nájomného bytu*“ vyplývajúcich z Uznesenia MsZ v Spišskej Belej č. **107/2010 zo dňa 26.08.2010** 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 1 788,48 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 149,04 € 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 TUV, vody, plynu a elektrickej energie. 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 **745,20 €**, ktorá predstavuje päť mesačné nájomné. **Nájomca uhradil ku dňu podpisu tejto zmluvy na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške 477,90 €, pričom sa zaväzuje najneskôr do 9 mesiacov uhradiť rozdiel do výšky dohodnutej zábezpeky, t.j. sumu vo výške 267,30 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, 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:

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

## 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 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 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 prenajímateľ 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:

V Spišskej Belej dňa:

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca