

ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 104/2024

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Spišská Stará Ves
Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
IČO : 00326526
Zastúpený: Ing. Jánom Kurňavom, primátorom mesta

a

Nájomca: Meno a priezvisko: Karol Šebest
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Štúrova 574/44, 061 01 Spišská Stará Ves

Manželka: Andrea Šebestová Ing., rod. Bogačiková
Rodné číslo:
Trvalý pobyt: Štúrova 574/44, 061 01 Spišská Stará Ves

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

Článok II. Predmet zmluvy

(1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 20 bytového obytného domu v Spišskej Starej Vsi na ulici Štúrova č. **574**, súpisné číslo **44**, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 273/1 k. ú. Spišská Stará Ves.

(2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový byt č. 4** nachádzajúci sa na **I. poschodí** 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 Starej Vsi 77/7-8/09 zo dňa 27.8.2009.

(3) Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Starej Vsi dňa 27.8.2009 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to uznesením číslo 77/7-8/09.

Článok III.
Opis bytu a jeho príslušenstva

(1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 72,28 m² pozostáva:

a/ z obytných miestností :

- izba č.1 o výmere 18,51 m²
- izba č.2 o výmere 18,51 m²
- izba č.3 o výmere 14,60 m²

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:

- kuchyňa o výmere 8,90 m²
- chodba o výmere 8,20 m²
- kúpeľňa o výmere 2,64 m²
- WC o výmere 0,92 m²

(2) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu 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 zánovná smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza 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 zn. Immergas) 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, kočíkareň, vstupné vestibuly a schodiská.

(4) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

(5) Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámi 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 (viď evidenčný list). 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 oboznámi 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 IV. **Doba nájmu**

- (1) Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 24.9.2024 do 23.9.2027**. 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, 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 V. **Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu**

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo **výške 1920,00- € ročne**, a to v splátkach splatných **po 160,00 € mesačne**, vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa: Slovenská sporiteľňa a. s., č. účtu SK51 0900 0000 0004 9306 1046.
- (2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú **vyčíslené v evidenčnom liste** a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.
- (3) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (4) Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV 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).
- (5) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi názov spoločnosti, s ktorou má uzavretú Zmluvu o dodávke elektriny a Zmluvu o dodávke plynu.
- (6) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu dodávateľa elektriny alebo plynu do 14 dní od vykonania tejto zmeny.
- (7) Ak dodávateľ energií (elektriny alebo plynu) ukončí do predmetného bytu ich dodávku z dôvodov na strane nájomcu (napr. neplatenie faktúr za energie), nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opätovné pripojenie energií do tohto bytu.
- (8) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

- (9) 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.
- (10) Nájomca je povinný ešte pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške **šesťmesačného nájomného**, ktorá bude slúžiť na účel zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Mesto túto finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (11) V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka sa mu vráti do 15 dní od zdokladovania, že nájomca nemá po skončení nájmu bytu nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a neprišlo k poškodeniu bytu, a to na bankový účet nájomcu uvedený nájomcom pre tento účel.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

- (1) **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, resp. povereného zamestnanca mesta.
- (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.
- (5) Nájomca sa zaväzuje, že nebude 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. jeho 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 k 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 do predmetného bytu za účelom odpisu stavu vodomeru, kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.
- (10) Nájomník je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- (11) 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.
- (12) 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.

Článok VII.

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 VIII.

Ukončenie 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,
 - b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán 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 2-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 prenájomateľovi 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) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu tohto bytu.
- (8) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok IX.
Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecnými záväznými nariadeniami.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- (4) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- (5) Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informacie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
- (6) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, 1 x obdrží zmluvu nájomca, 2 x prenajímateľ.
- (7) Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek stranu.

V Spišskej Starej Vsi, dňa: 24.09.2024

.....
prenajímateľ

.....
nájomca