

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. s použitím § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajímateľom: Mesto Kežmarok
Hlavné námestie 1
060 01 Kežmarok .
IČO : 00326283

V zastúpení správcom: Spravbytherm, s. r. o.
Sídlo: Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok
IČO: 36690856
IČ DPH : SK 2022265586
Zastúpený: Ing. Bešenejom Mariánom, konateľom
Bankové spojenie: VÚB Kežmarok
Číslo účtu: 2218837953/0200
Registrácia: Obch. register Okr. súdu Prešov, oddiel Sro, vložka
číslo: 17899/P

a

Nájomcami

Ján Brija

.....
meno a priezvisko

.....
adresa bydliska

.....
rodné číslo

Edita Brijová

.....
meno a priezvisko

.....
adresa bydliska

.....
rodné číslo

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ bytu prenecháva nájomcom do užívania
v meste Kežmarok (ďalej len : byt), na základe prijatého
uznesenia MsZ v Kežmarku č. 142/2024, zo dňa 16.09.2024.
2. Byt podľa Opatrenia MFSR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008
z 25. septembra 2008 a č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 o regulácii cien nájmu bytov je 1.
kategórie.
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností
(predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č. 28 na prízemí.
4. Nájomcovia sú oprávnení s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a
využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sú
oboznámení.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcom byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o
čom dňa 11.10.2023 vyhotovil a nájomcovia podpísali zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá je
prílohou č.1 tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcom na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti
zmluvy do 31.10.2026.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcom povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
2. Nájomné v sume 84,81 mesačne je určené podľa Opatrenia MFSR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení opatrení č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011 o regulácii cien nájmu bytov do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu a rozhodnutia Mesta Kežmarok a preddavky na úhradu za plnenia- služby poskytované s užívaním bytu v sume 245,19 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 330,- € podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu, ktorý je prílohou č.3 tejto zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesiac dopredu, a to v termíne do 20-tého dňa mesiaca.
4. Nájomcovia v deň vzniku nájmu oznámili prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s nimi v predmetnom byte bývať.
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcov je prílohou č. 4 tejto zmluvy.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomcovia túto skutočnosť oznámia prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcom zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich platnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné, alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.
Podľa výsledkov vyúčtovania:
Preplatok vráti prenajímateľ nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
Nedoplatok zaplatia nájomcovia prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
10. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcov sú upravené v ustanoveniach § 687-§ 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomcovia sa zaväzujú, že oni sami, ako aj osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok vydaný dňa 23.6.1992 Mestským úradom v Kežmarku v platnom znení. Nájomcovia podpisom tejto nájomnej zmluvy potvrdzujú, že boli oboznámení s obsahom uvedeného Domového poriadku.
3. Nájomcovia vykonali pred podpisom tejto zmluvy obhliadku bytu- predmetu nájmu a preberajú ho v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Nájomcovia sa zaväzujú užívať byt tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a opotrebeniu nad

rozsah obvyklého opotrebovania. Nájomcovia sa zaväzujú na výzvu prenajímateľa sprístupniť byt za účelom overenia, či je užívaný v súlade s platnou legislatívou, touto zmluvou a Domovým poriadkom obytného bloku.

5. Nájomcovia vyhlasujú, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť, nie sú oprávnení prenechať do podnájmu tretej osobe.

V.

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcom právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ budú spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy stanovené prenajímateľom, tiež podmienky dojednané v tejto zmluve a Mestské zastupiteľstvo Mesta Kežmarok prijme uznesenie o súhlase na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu
 - a) platili včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - b) nie sú dlžní na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
 - c) dodržiavali Domový poriadok bytového domu a v tej súvislosti na nich a príslušníkov ich domácnosti neboli podané žiadne opodstatnené sťažnosti
 - d) nájomcovia nepoškodzovali prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušovali pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, neohrozovali bezpečnosť a neporušovali dobré mravy v dome, a súčasne
 - e) neprenehali byt alebo časť inému do podnájmu a súčasne
 - f) neporušili ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy
 - g) Nájomcovia si plnia svoje daňové a poplatkové povinnosti voči mestu Kežmarok

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí:
 - a) uplynutím dojednanej doby
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu ak nájomca alebo osoba žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší Domový poriadok
 - d) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
2. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške

dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenajímateľovi trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenajímateľ nestráca nárok na úhradu škody v plnej výške.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je zoznam členov domácnosti, platobný výmer a zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcov.

4. Prenajímateľ a nájomcovia vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, zmluve porozumeli a uzatvárajú ju slobodne a vážne, bez tiesne a nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Kežmarku dňa 02.10.2024

.....
podpis prenajímateľa
v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm, s. r. o.
Ing. Marián Bešenej, konateľ

.....
podpis nájomcov

Prílohy: č.1 - Zápisnica o prevzatí bytu
 č.2 - Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt
 č.2 - Zoznam členov domácnosti

Prílohy budú založené v spise na nájomnom odd.