

ZMLUVA

o nájme nájomného bytu

číslo BYT 071/2025

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. 162/2003 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 : Dušan Kozák**
Rodné číslo:
Trvalý pobyt :
Rodinný stav:
Manžel /-ka:

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 – 16 bytového obytného domu v Spišskej Belej na ulici Družstevnej č. **68 a 70**, súpisné číslo **1150**, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 98/4, k. ú. Spišská Belá.
- (2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1 - izbový bezbariérový byt č. 2** nachádzajúci sa na I. podlaží uvedeného obytného domu vo vchode **č. 68**, 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. **162/2003 zo dňa 18.09.2003** a č. **121/2017 zo dňa 4.7.2017**.
- (3) Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej dňa **26. 02. 2016** rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to Uznesením číslo **06/2016**.

Článok II. Opis bytu a jeho príslušenstva

- (1) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy **39,95 m²** pozostáva:
- a) z obytných miestností:
 - 1. izba č. 1 o výmere 16,39 m²
 - b) z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:
 - 2. kuchyňa o výmere 8,47 m²
 - 3. chodba o výmere 7,23 m²
 - 4. kúpeľňa s WC o výmere 6,21 m²
 - 5. komora o výmere 1,65 m²
- (2) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je sprcha so zástenou, 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 s WC je keramická dlažba, svietidlo a keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. V byte sú plastové okná. 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. 03. 2025** a uzatvára sa **na dobu určitú do 28. 02. 2026, t. j. na dobu jedného roka**. 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. **208/2003 zo dňa 20.11.2003 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 1 263,96 € ročne**, a to v splátkach splatných **po 105,33 € 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 **526,65 €**, ktorá predstavuje päť mesačné nájomné. **Nájomca uhradil ku dňu podpisu tejto zmluvy na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške 327,10 €, pričom sa zaväzuje najneskôr do 9 mesiacov uhradiť rozdiel do výšky dohodnutej zábezpeky, t.j. sumu vo výške 199,55 € 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 podnájomu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku V. bod 14 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: **nikto**

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.
- (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 časti 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 prenájomca 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:

.....
prenajímateľ

.....
nájomca