

Zmluva o nájme bytu

č. MsÚ – 29 / 2025

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Mesto Vysoké Tatry

Sídlo : Starý Smokovec č. 18001, 062 01 Vysoké Tatry

IČO : 326 585

Zastúpený : Jozef Štefaňák, primátor mesta

Nájomca : Jaroslav Michalko

Trvalý pobyt : Horný Smokovec 17077, 062 01 Vysoké Tatry

Zmluvné strany po prehlásení, že sú spôsobilé na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 29. bytového obytného domu vo Vysokých Tatrách, časť Horný Smokovec, „Zdravie II“ s.č. 17077, pozemok registra C-KN parcela č. 148/9 k.ú. Starý Smokovec, časť Horný Smokovec.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania byt. č. 21 - nachádzajúci sa na V. NP uvedeného obytného domu, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu (ďalej len „byt“). Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je uvedený v Prílohe č. 1 zmluvy.

Čl. II

Opis bytu a jeho príslušenstva

- 2.1 Predmetný byt má celkovú výmeru podlahovej plochy 71,56 m². Obytné miestnosti a príslušenstvo bytu je uvedené v príslušnom Evidenčnom liste ,vyhotovenom správcom bytového domu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy a tvorí jej Prílohu č. 2.

Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome, nie sú na ňom žiadne vady, ktoré by bránili jeho riadnemu užívaniu. Podrobný opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Zápisnici o prevzatí bytu.

- 2.1 Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 2.2 Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú zariadenia , ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu. Sú to najmä výťah, kotolňa vrátane technologického zariadenia, bleskozvod, spoločná televízna anténa, vodovodné, teplotonosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky .

- 2.3 Nájomca prehlasuje, že so stavom bytu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení sa oboznámil a v deň podpísania zápisnice o prevzatí bytu tento preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
- 2.4 Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so správou bytového domu v ktorom sa byt nachádza a ktorú zabezpečuje Tatry – Teplo s.r.o. Tatranská Lomnica (ďalej len „správca“). Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy obytného domu určené správcom.
- 2.5 Správca bytového domu je oprávnený sledovať úhrady spojené s užívaním bytu a v prípade neplnenia podmienok zmluvy, Čl. IV zo strany nájomcu je oprávnený vymáhať vzniknuté nedoplatky v súlade s platnou legislatívou.

Čl. III

Doba nájmu

- 3.1 Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, od **01. mája 2025** do **30. apríla 2028**.
- 3.2 Nájom bytu môže byť predĺžený o ďalší rok, najviac tri roky, za predpokladu splnenia podmienok tak ako vyplývajú zo Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Vysoké Tatry o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Vysoké Tatry a za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia bytu dodržiavali podmienky nájmu vyplývajúce z tejto zmluvy a platnej právnej úpravy.
- 3.3 O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ písomne informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred termínom skončenia nájmu.

Čl. IV

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 4.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca pri podpise tejto zmluvy zloží finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. 1 202,22 € na účet č. SK94 5600 0000 0016 7049 0007 Prima banka a.s. prípadne v hotovosti do pokladne Mesta Vysoké Tatry, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie, vyúčtovanie ako aj odpočty bude vykonávať v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Mesta Vysoké Tatry o podmienkach pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Vysoké Tatry.
- 4.2 Pri ukončení nájmu mesto vráti nájomcovi zaplatenú finančnú zábezpeku zníženú o nedoplatky nájomného, poplatkov za služby spojené s bývaním a prípadného poškodenia užívaného nájomného bytu nad rámec bežného opotrebovania a to najneskôr do dvoch mesiacov od ukončenia nájmu.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnutú výšku nájomného **2 404,44 €** ročne v mesačných splátkach vo výške **200,37 €**, priebežne vždy do 12. dňa príslušného mesiaca, na účet : UniCredit Bank Slovakia a.s., Poprad, IBAN: SK91 1111 0000 0066 2072 1738.
- 4.3 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste, ktorý je súčasťou tejto zmluvy a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.
- 4.4 Nájomné je uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

- 4.5 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej 15 € za každý začatý mesiac omeškania.
- 4.6 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 nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 4.7 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť aj výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k zmene počtu osôb v domácnosti, zmeny cenových alebo právnych predpisov, alebo zmeny v rozsahu plnení poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za služby poskytované s nájomom bytu oznámi nájomcovi vopred novým evidenčným listom aj s lehotou jej účinnosti.

Čl. V

Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt ako aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje užívať byt výlučne za účelom bývania. Vykonávať v byte podnikateľskú činnosť je zakázané.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby v dome boli vytvorené podmienky zaisťujúce aj ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv, bude dodržiavať platný domový poriadok.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy a udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Zoznam drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním je uvedené v Prílohe č. 3 tejto zmluvy.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v obytnom dome spôsobí sám alebo osoby s ním spolubývajúce, odstráni a uhradí v plnej výške. V prípade, že 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 Zmluvy o nájme bytu.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje že počas doby nájmu dodrží podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu a v byte nebude vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa .
- 5.7 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade za vzniknutú škodu, ktorá vznikla nesplnením jeho povinností, zodpovedá nájomca .

- 5.8 Nájomca nesmie dať byt , ani jeho časť do podnájmu tretím osobám. Byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a vedie ich v evidencii.
- 5.9 Nájomca je povinný v prípade zmeny okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo preddavkov za služby spojené s nájmom tieto oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, najneskôr v lehote do 30 dní.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 6.2 V prípade povinnosti prenajímateľa vykonať stavebné úpravy, opravy bytu, je nájomca povinný ich strpieť a umožniť ich vykonanie.
- 6.3 Prenajímateľ môže uznať nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za služby poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže odôvodnené skutočnosti a právo si uplatní v zákonnej lehote.
- 6.4 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívanie počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa podľa okolností prípadu dotknutým nájomcom vopred oznámi vhodným spôsobom.

Čl. VII

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom bytu končí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Prenajímateľ môže predĺžiť dobu nájmu pri splnení podmienok uvedených v nájomnej zmluve, a to v zmysle čl. III bod 3.2 zmluvy.
- 7.2 Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je možné nájom bytu ukončiť :
- a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku § 711 ods.1 písm. c), d) a g)
 - b) písomnou dohodou o ukončení nájmu
 - c) odstúpením od zmluvy - v prípade uvedenom v zákone alebo v tejto zmluve.
- 7.3 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
- 7.4 Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť z nasledovných dôvodov :
- a) ak je taká možnosť upravená v zákone
 - b) ak nájomca opakovane (najmenej dva krát) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu
 - c) ak napriek písomnej výzve bude nájomca prenajatý byt užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda
 - d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z Čl. V ods. 5.2 tejto zmluvy
 - e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z Čl. V ods. 5.5 tejto zmluvy
 - f) v prípade porušenie povinnosti vyplývajúcej z Čl. V ods. 5.6 tejto zmluvy
 - g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z Čl. V ods. 5.8 tejto zmluvy.

- 7.5 Odstúpenie musí byť urobené písomnou formou, s uvedením dôvodu odstúpenia a doručené druhej zmluvnej strane, inak je neplatné. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- 7.6 V prípade akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu bytu nájomca nemá nárok poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.
- 7.7 Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu.
- 7.8 Po ukončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie . O odovzdaní a prevzatí bytu bude spísaný protokol.

Čl. VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň po jej zverejnení.
- 8.2 Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalšie všeobecne záväzné právne predpisy.
- 8.3 Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými dodatkami so súhlasom oboch zmluvných strán.
- 8.4 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
- 8.5 Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, zmluva je uzatvorená podľa ich slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy : Príloha č.1 – Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu
 Príloha č.2 – Evidenčný list pre výpočet mesačnej platby za byt
 Príloha č.3 – Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním

Starý Smokovec dňa 10.04.2025

Prenajímateľ

Nájomca