

529

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 75/2025

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách
na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi

Prenajímateľ:
Štatutárny zástupca:
Sídlo:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:

Mesto Poprad
Ing. Anton Danko, primátor mesta
Nábrežie Jána Pavla II. 2802/3, 058 01 Poprad

Bankové spojenie:

Nájomcovia: **Eva Gulai Kostíková**, nar. , trvale bytom Poprad,
a manžel
Marcel Gulai, nar. , trvale bytom Poprad,
(ďalej len "nájomcovia")

Článok 1 Predmet zmluvy

1. Mesto Poprad je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti bytového domu súp. č. postaveného na parcele č. , ktorá je zapísaná na LV č. 1, katastrálne územie Poprad.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom Eve Gulai Kostíkovej s manželom do užívania byt č. , na poschodí, nachádzajúci sa v Poprade, súp. č. ! or. č. .

Článok 2 Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od **01.08.2025** do **31.07.2028**.

Článok 3 Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon č. 443/2010 Z. z.").
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí splňať podmienky § 22 ods. 3 zákona

4. Prenajímateľ uzatvorí opakovane zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca počas doby nájmu nezískal iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo do nájmu.

Článok 4

Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a ďalšieho vybavenia: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC. Príslušenstvom bytu je pivnica. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 38,95 m².
2. Vybavením a zariadením bytu je kombinovaný sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody a tepla. Rozvody plynu, elektrickej energie, kanalizačná prípojka, prípojka STA.
3. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzavretím nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom „Zápisnice o prevzatí bytu“, ktorá bola vyhotovená pri prevzatí bytu. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca do uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy užíval na základe nájomnej zmluvy zo dňa 22.01.2024.
5. So zariadením bytu a domu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

Článok 5

Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu od 01.08.2025.
2. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovená podľa platných právnych cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny nájmu bytu.
3. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovená v Mesačnom predpise nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ pri každej zmene cenových predpisov MF SR, alebo pri zmene počtu bývajúcich osôb, oznámi zmenu výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu novým mesačným predpisom nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu za bežný mesiac, najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 4 nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z. v platnom znení.
6. Ročné vyúčtovanie za plnenia poskytované spojené s užívaním bytu vykoná prenájomateľ podľa platných právnych predpisov.

Článok 6

Finančná zábezpeka

1. Finančná zábezpeka podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. vo výške šesťmesačného nájomného bola uhradená.
2. Nájomca súhlasí s tým, aby po ukončení nájmu prenájomateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú neplatením mesačného predpisu s príslušenstvom, ročného vyúčtovania a škody vzniknuté poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky zloženej na účte Mesta

Poprad. Po vysporiadaní pohľadávok bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi.

Článok 7

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte na vlastné náklady v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z.. Opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi oznámi nájomca bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca a členovia jeho domácnosti nesmú poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný si zabezpečiť osobitné združené poistenie domácnosti, v opačnom prípade bude znášať všetky náklady súvisiace s odstránením vzniknutej škody.
9. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, tieto musí bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
11. Nájomca je povinný zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v stave v akom ho prevzal (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. Nájomca nie je oprávnený prenechať do podnájmu nájomný byt alebo jeho časť tretej osobe.

Článok 8

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného stavebného úradu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Článok 9

Ochrana osobných údajov

1. 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 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 v znení neskorších predpisov.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú od 01.08.2025 do 31.07.2028.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť 01.08.2025.
4. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami. Opakovaný nájom bude riešený novou nájomnou zmluvou.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jedno vyhotovenie a prenajímateľ tri vyhotovenia.
7. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Poprade dňa:

V Poprade dňa:

Prenajímateľ:

Nájomcovia:

Ing. Anton Danko
primátor mesta

Eva Gulai Kostíková

Marcel Gulai

Mesačný predpis nájomného a úhrad za plnenia poskytované
s užívaním bytu 8 / 2025

Platí od : 01.02.2024 Číslo dokladu : 202508000309
Dátum splatnosti: do 25. dňa v mesiaci Gulai Kostíková Eva
Evid. číslo : 0051085407 Gulai Marcel
Var. symbol : Osoby celkom/trvale :) /
Kód domu : Vchod :
Číslo bytu : Počet izieb : 058 01 Poprad
Plocha pre tvorbu FPÚaO: 39,78 m² Podlahová plocha (bez logii) : 38,95 m²

A. ZÁLOHOVÉ PLATBY		Základ	Sadzba %
Teplo na vykurovanie-štandard		27,11	
Teplo na ÚK spol.priestory			
Teplo na ohrev TUV		19,73	
Studená voda na prípravu TUV		8,-	
Studená voda, vodné stočné		10,-	
Zrážková voda		0,51	
El.energia v spol.priestoroch		1,53	
Poplatok za používanie výťahu		4,80	
Poistenie za obytný dom			
Náklady spojené s vyúčtovaním		0,48	
Poplatok za STA			
Ostatné služby			
Inkasný poplatok			
Čistenie komínov			
PLYN			
Čistenie žumpy			
Poplatok za upratovanie			
B. ZÁKLADNÉ (FIXNÉ) PLATBY			
Nájom (byt)		97,18	
Nájom ostatné			
Tvorba Fondu Opráv1-BLOK			
Servis mer. techniky		0,66	
Ostatné prevádzkové náklady			
Rekapitulácia :			
Bez DPH		170,-	170,-
Sadzba 23 %			
S P O L U :		170,-	170,-
Zaokrúhlenie			
PREDPIS SPOLU			170,- EUR

Váš predpis platieb a úhrad je stanovený v súlade so zásadami o výkone správy a so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z.

Výška nájomného je určená podľa Vyhlášky 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.

Úhrady realizujete prostredníctvom združeného inkasa (SIPO) v prípade omeškania na číslo účtu:

Úhrady realizujte na číslo účtu: VUB

IBAN : SK84 0200 0000 0000 0290 7562

Variabilný symbol: 91

Za každý omeškaný mesiac účtujeme poplatok z omeškania v súlade s platnými predpismi.

Pri platbe uvádzajte správny variabilný symbol.

Dátum :
Vybavuje :
Telefón :
e-mail :

Ing. Anton Danko
primátor mesta