

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá pod a ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
a  
pod a § 12 zák. č. 443/2010 Z.z.

## Prenajímate :

### Mesto Spišské Vlachy

sídlo: SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy

I O: 00329657

V zastúpení: **ubomír Fifik, primátor mesta**

bankové spojenie: Tatra Banka, a.s Spišská Nová Ves

íslo účtu: 2623840961

IBAN: SK29 1100 0000 0026 2384 0961

## Nájomca:

Meno: **Bc. Jaroslava Balogová**

Bydlisko: **053 61 Spišské Vlachy**

Dátum narodenia:

uzatvárajú túto  
zmluvu o nájme bytu:

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímate je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – trojizbového bytu č. 14 umiestneného na 2.N.P. bytového domu, súp. č. 1060, orientačné číslo 15, naulici 9. mája v Spišských Vlachoch (bytový dom), zapísaného Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom na LV č. 1, pre katastrálne územie Spišské Vlachy, okres Spišská Nová Ves (ale len „byt“). Stavba sa nachádza v katastrálnom území Spišské Vlachy, na parcele č. KN/C/242/2.
2. Byt pozostáva: vstup o výmere 2,43m<sup>2</sup>, kúpeľná + WC o výmere 6,20m<sup>2</sup>, obývacia izba o výmere 19,70m<sup>2</sup>, kuchyňa o výmere 13,92m<sup>2</sup>, detská izba o výmere 13,34m<sup>2</sup>, spálňa o výmere 15m<sup>2</sup>, komunikácia o výmere 5,91m<sup>2</sup>, celková výmera **76,50m<sup>2</sup>** a pivnice o výmere 3,40m<sup>2</sup> umiestnenej na 1.N.P. bytového domu.
3. Prenajímate vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s bytom, ktorý v zmysle uzavretia tejto zmluvy nie je zaťažený právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovali v práve prenajať ho.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva, ako aj opis jeho stavu bude podrobne uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (článok III.), ktorý po jeho podpísaní tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

## **lánok II.**

### **Predmet zmluvy a doba nájmu**

1. Prenajímate prenecháva nájomcovi do do asného odplatného užívania byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, ako je to uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, a nájomca sa zaväzuje prenajímate ovi po celú dobu trvania práva užíva byt, riadne a v as platí dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a plni svoje ostatné povinnosti vyplývajúce z tohto právneho vz ahu.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu ur itú **od 17.10.2018 do 17.10.2021**. Právo užíva byt zo strany nájomcu vzniká na základe tejto zmluvy, po ítajúc d om jej uzatvorenia a po splnení podmienky uvedenej v lánku V. ods. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s prenajímate om po uplynutí dohodnutej doby nájmu pod a tejto zmluvy, v súlade so zásadami prenajímania nájomných bytov v Meste Spišské Vlarchy, najmä ak žiadate nemá vo i Mestu Spišské Vlarchy záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišské Vlarchy nevedie vo i žiadate ovi žiadne správne alebo iné konanie a ak dodrží podmienky potrebné na vznik práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to:
  - a. po as trvania dohodnutej doby nájmu nevznikol na strane nájomcu žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 písm. b), c), d) a g) Ob ianskeho zákonníka, a
  - b. nájomca svoj záujem o alší nájom bytu písomne oznámil prenajímate ovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (termín pre oznámenie uplatnenia práva),

a zároveň sp a podmienky osobitných právnych predpisov na uzatvorenie nájomnej zmluvy, predovšetkým zákona . 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, inak toto prednostné právo zanikne márnym uplynutím termínu pre oznámenie uplatnenia tohto práva prenajímate ovi. Prenajímate je v takomto prípade oprávnený predmet nájmu pod a tejto zmluvy ponúknu na prenájom inému nájomcovi.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímate osobne informova nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skon enia nájmu nájomného bytu ( lánok II. ods. 2 tejto zmluvy).

4. Po skon ení dohodnutej doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, nájomca ani osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti nemajú nárok na bytovú náhradu a sú povinní byt uvo ni najneskôr v posledný de dohodnutej doby nájmu a protokolárne odovzda prenajímate ovi.
5. Nájomca je uzrozumený s tým, že užívanie bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním bytu bez právneho dôvodu a zakladá nárok prenajímate a požadova od nájomcu vypratanie bytu, resp. ak nájomca neodovzdá byt do 14 dní od ukon enia nájomného vz ahu, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratatal prenajímate pod a platných právnych predpisov, na náklady a nebezpe enstvo nájomcu, ako aj právo prenajímate a požadova od nájomcu finan nú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímate a užívaním bytu bez nájomnej zmluvy.

### **lánok III.**

#### **Odovzdanie a prevzatie bytu**

1. O odovzdaní a prevzatí bytu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa jeho podpisom obidvoma stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä opis technického stavu bytu, jeho vybavenie a zariadenie (opis príslušenstva), a prípadné zistené závady vrátane spôsobu ich odstránenia. Protokol bude obsahovať tiež stav vodomera (studená voda) v čase odovzdania a prevzatia bytu.
2. Pri podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu odovzdá prenajímateľ nájomcovi evidenčný list s výpočtom výšky zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu (okrem len „evidenčný list“):
  - vodné
  - elektrina spoločných priestorov
  - teplo a teplá voda

V evidenčnom liste je uvedený aj zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

3. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb umožní nájomcovi odobrať na vlastné náklady nasledovné služby:
  - dodávka elektriny
  - dodávka plynu
  - odvoz bežného komunálneho odpadu

Nájomca podpisom tejto zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu potvrdzuje prevzatie evidenčného listu. Evidenčný list je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť s tým, že akýkoľvek neskorší evidenčný list jeho prevzatím zo strany nájomcu ruší bezprostredne predchádzajúci evidenčný list. Prenajímateľ je oprávnený vydať nový evidenčný list s uvedením nových zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu, ak došlo k zvýšeniu cien energií alebo iných služieb zo strany ich poskytovateľa, o čom sa nájomca zaväzuje rešpektovať.

4. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie.
5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že pred jej uzavretím absolvoval prehliadku bytu, ktorú mu na jeho žiadosť umožnil prenajímateľ.

### **lánok IV.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného za byt je **99,45€** / slovom: deväť desiatdeväť eur a štyridsa päť centov, ak nie je ústnými písomne dohodnuté inak.  
V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada na plnenia poskytované s užívaním bytu (zálohové platby za elektrinu spoločných priestorov, vodné a stočné a pod.). Výška mesačných zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu bude podrobne vyčíslená v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Ak dôjde v dôsledku zvýšenia cien energií alebo iných služieb, aj k zvýšeniu mesačných zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je nájomca povinný na základe prenajímateľom predloženého dokladu o tom (evidenčný list), platiť prenajímateľovi takto zvýšené mesačné zálohové platby.

3. Nájomca sa zaväzuje plati dohodnuté mesa né nájomné (ods. 1) spolu s predpísanými zálohovými úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (ods. 2) vopred, a to najneskôr v pätnásty de mesiaca, za ktorý sa nájomné a predpísané zálohové platby platia (splatnosť nájomného a úhrad na plnenia poskytované s užívaním bytu) a to:
  - a) prevodom na účet prenajímateľa a **TATRA BANKA, .u.2628841189/1100, IBAN: SK25 1100 0000 0026 2884 1189**
4. Prenajímateľ je povinný raz ročne vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok alebo za iné obdobie stanovené dodávateli týchto plnení a včas ho doručiť nájomcovi.
5. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu nedoplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný na základe predloženého vyúčtovania tento nedoplatok bezodkladne uhradiť prenajímateľovi.
6. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu preplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ je povinný tento preplatok bez zbytočného odkladu vrátiť nájomcovi, najneskôr však do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

#### **lánok V.**

##### Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Nájomca má zaplatenú finančnú zábezpeku vo výške 785,05€
2. Finančná zábezpeka prijatá od nájomcu bytu bude prenajímateľom vedená podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte pre ten bytový dom, v ktorom sa byt nachádza, pričom nájomca svojím podpisom na tejto zmluve výslovne súhlasí, aby prenajímateľ túto finančnú zábezpeku použil v prípade potreby na účely:
  - a) úhrady za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu vzniknuté počas trvania tohto nájomného vzťahu,
  - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
  - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
  - d) iných úhrad, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a so správou bytového domu, po ich prerokovaní a odsúhlasení Mestským zastupiteľstvom Mesta Spišské Vlachy po ich odsúhlasení nájomcom, a to:
    - v rámci a počas užívania bytu nájomcom vykonávaných v prospech prenajímateľa a z finančnej zábezpeky odpočet vo výške 1/30-iny zo sumy celkovej zaplatenej finančnej zábezpeky za každý rok trvania nájmu bytu ako úhrady za ročné opotrebenie zariadenia a vybavenia bytu v rámci stanovenej doby jeho životnosti podľa Opatrenia MF SR zo dňa 23.4.2008 . 1/R/2008 a povinnosti obce zabezpečiť užívanie schopnosť bytu a jeho vybavenia podľa zmluvy o poskytnutí dotácie s MV a RR SR, a/alebo
    - v mimoriadne odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu vykonávaných v prospech prenajímateľa a z finančnej zábezpeky odpočet na účely úhrady dlžného nájomného najviac za 3 mesiace, po predchádzajúcom súhlase primátora mesta.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po skončení nájmu bytu a prevyšujúcu sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu.

## Iánok VI.

### Niektoré povinnosti zmluvných strán

#### 1. Nájomca sa zaväzuje najmä, že

- a) bude dohodnuté nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu plati riadne a v as. V prípade, že po uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomca ocitne v hmotnej núdzi, je povinný bezodkladne túto skuto nos písomne ohlási prenajímate ovi a dohodnú s ním splátkový kalendár úhrady nájomného a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu,
- b) všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé užívacie práce v byte, si zabezpe í sám a na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie zo strany prenajímate a,
- c) pri výkone svojich práv bude dba , aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpe ujúce ostatným užívate om bytov nerušený výkon ich práv,
- d) závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, prenajímate má po predchádzajúcom upozornení nájomcu právo poškodenia a závady odstráni a právo požadova od nájomcu náhradu všetkých nákladov s tým spojených alebo uplatní postup dohodnutý v lánku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, s ím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí,
- e) nebude v byte vykonáva podstatné zmeny a žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímate a, a to ani na svoje náklady. Zárove berie na vedomie, že mu prenajímate po skon ení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom resp. bez súhlasu prenajímate a, ani protihodnotu toho, o o sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímate od nájomcu nebude požadova uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- f) nedá byt ani žiadnu jeho as , zariadenie alebo vybavenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímate a,
- g) bez zbyto ného odkladu oznámi prenajímate ovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú vykona prenajímate ovi a umožní ich vykonanie. V opa nom prípade má prenajímate právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstráni a požadova od nájomcu náhradu a nájomca sú asne zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
- h) bude zaobchádza so zariadením bytu a s jeho vybavením s najvyššou mierou opatrnosti a chráni ho pred zni ením, poškodením alebo stratou
- i) odo d a odovzdania bytu, je nájomca povinný byt užíva z dôvodu, že jeho neužívaním sa znehodnotí viac než jeho užívaním. Ak sa tak nestane, má prenajímate právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstráni a požadova od nájomcu náhradu alebo uplatní postup dohodnutý v lánku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy. Neužívanie bytu bez vážnych dôvodov po dobu viac ako 6 mesiacov sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

## 2. Nájomca

- a) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, prijatie akýchkoľvek ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a,
- b) je povinný umožniť prenajímateľovi na základe jeho predchádzajúceho ohlásenia prístup do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- c) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať ho spolu s jeho vybavením a zariadením prenajímateľovi vypratáný a v takom stave, v akom ho prevzal prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie,
- d) a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe súhlasu prenajímateľa, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

## 3. Prenajímateľ sa zaväzuje

- a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
- b) rešpektovať domovú slobodu nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
- c) že stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; nájomca môže súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov.

### **Článok VII.**

#### **Zánik nájmu bytu**

##### 1. Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (článok II.),
- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo
- c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa a alebo nájomcu,
- d) ak sa stane nájomca (spolu) vlastníkom bytu.

2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

3. Nájomca môže nájom bytu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a to najmä:

a) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome (alebo hrubo porušuje domový poriadok),

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu uvedené v článku VI. ods. 1 a ods. 2 tejto nájomnej zmluvy a to najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhšie obdobie ako tri mesiace, prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, bez písomného súhlasu prenajímateľa uskutočňuje v byte stavebné úpravy, neužíva byt, napriek písomnej výzve prenajímateľa a byt užíva spôsobom, že dochádza k jeho poškodzovaniu.

c) ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Nájomca sa zaväzuje d o m skon enia nájmu prenajatý byt protokolárne odovzda prenajímate ovi alebo prenajímate om splnomocnenej osobe. Zárove sa zaväzuje odovzda byt prenajímate ovi v stave, v akom ho prevzal prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. V opa nom prípade je povinný uhradi prenajímate ovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, prednostne pod a postupu uvedenom v lánku V. ods. 2 písm. a ) tejto zmluvy, až do úplného vyrovnania finan ných záväzkov vo i prenajímate ovi a to aj súdnou cestou.

### **lánok VIII.**

#### **Doru ovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vz ahu založeného touto zmluvou, musí by písomný ( alej len „písomnos“) a musí by doru ený do vlastných rúk na adresu trvalého pobytu ( sídla ) druhej zmluvnej strany uvedenu v zmluve, alebo inú adresu, ktorú oznámi nájomca prenajímate ovi na doru ovanie písomností, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doru i bu osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporu enú zásielku. Zmluvné strany sa dohodli, že pri použití iného spôsobu doru ovania ú inky doru enia nenastávajú.
2. Povinnos zmluvnej strany doru i písomnos sa považuje za splnenú a písomnos sa považuje za doru enú, len o ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnor ným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Ú inky doru enia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
  - a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoru ite nú, a to d om vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo
  - b) doru enie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnos adresovaná, a to d om, kedy k takému konaniu došlo alebo
  - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to d om odmietnutia prijatia písomnosti.

### **lánok IX.**

#### **Závere né ustanovenia**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich vážnej a slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si pozorne pre ítali, rozumejú jej a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
2. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že všetky údaje uvedené v tejto zmluve sú pravdivé.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímate .
4. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona . 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverej ovanou zmluvou, ktorá sa zverej uje na internetovej stránke mesta a v zmysle ustanovení § 47a Ob ianskeho zákonníka 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov nadobúda ú innos d om nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Spišských Vlachoch, d a: 15.10.2018

V Spišských Vlachoch, d a: 16.10.2018

**Mesto Spišské Vlachy**

**Nájomca**

signed

signed

**ubomír Fifik**  
**Primátor mesta**