

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

## Prenajímateľ :

### Mesto Spišské Vlachy

sídlo: SNP 34, 053 61 Spišské Vlachy

IČO: 00329657

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

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

číslo účtu: 2623840961

IBAN: SK29 1100 0000 0026 2384 0961

## Nájomca:

Meno: **Iveta Uhrinová, rod.**

Bydlisko: **053 61 Spišské Vlachy**

Dátum narodenia:

**a**

Meno: **Marián Uhrin**

Bydlisko: **053 61 Spišské Vlachy**

Dátum narodenia:

uzatvárajú túto  
zmluvu o nájme bytu:

## Článok I.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – trojizbového bytu č. 12 umiestneného na 1/2.N.P. bytového domu, súp. č. 1060, orientácie číslo 15, na ulici 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 (alebo len „byt“). Stavba sa nachádza v katastrálnom území Spišské Vlachy, na parcele č. KN/C/242/2.
2. Byt pozostáva: zádverie o výmere 1,67m<sup>2</sup>, chodba so schodiskom o výmere 8,84m<sup>2</sup>, WC o výmere 2,11m<sup>2</sup>, kúpeľňa o výmere 6,12m<sup>2</sup>, obývacia izba o výmere 18,00m<sup>2</sup>, kuchyňa o výmere 8,98m<sup>2</sup>, detská izba o výmere 8,96m<sup>2</sup>, spálňa o výmere 18,43m<sup>2</sup>, komunikácia o výmere 4,64m<sup>2</sup>, celková výmera **77,75m<sup>2</sup>** a pivnice o výmere 1,94m<sup>2</sup> umiestnenej na 1.N.P. bytového domu.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s bytom, ktorý v súvislosti s uzavretím 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 ( lánok III.), ktorý po jeho podpísaní tvorí prílohu . 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

## **lánok II.**

### **Predmet zmluvy a doba nájmu**

1. Prenajímate prenecháva nájomcovi do dobového 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 prenajímateovi po celú dobu trvania práva užívania bytu, riadne a včas plati dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a plni svoje ostatné povinnosti vyplývajúce z tohto právneho vzťahu.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 25.12.2018 do 25.12.2021**. Právo užívania bytu zo strany nájomcu vzniká na základe tejto zmluvy, po jej uzatvorení 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 prenajímateom po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade so zásadami prenajímania nájomných bytov v Meste Spišské Vlachy, najmä ak žiadateľ nemá voči Mestu Spišské Vlachy záväzky po lehote splatnosti a Mesto Spišské Vlachy nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie a ak dodrží podmienky potrebné na vznik práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to:
  - a. po uplynutí dohodnutej doby nájmu nevznikol na strane nájomcu žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 písm. b), c), d) a g) Občianskeho zákonníka, a
  - b. nájomca svoj záujem o ďalší nájom bytu písomne oznámil prenajímateovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (termín pre oznámenie uplatnenia práva),

a zároveň podľa 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 prenajímateovi. Prenajímate je v takomto prípade oprávnený predmet nájmu podľa tejto zmluvy ponúknuť na prenájom inému nájomcovi.

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

4. Po skončení 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 byť uvoľnení najneskôr v posledný deň dohodnutej doby nájmu a protokolárne odovzdať prenajímateovi.
5. Nájomca je uzatvorený s tým, že užívanie bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním bytu bez právneho dôvodu a zakladá nárok prenajímatea požadovať od nájomcu vypratanie bytu, resp. ak nájomca neodovzdá byt do 14 dní od ukončenia nájmu, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratával prenajímate podľa platných právnych predpisov, na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, ako aj právo prenajímatea požadovať od nájomcu finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímatea a užívaním bytu bez nájomnej zmluvy.

### Iánok III.

#### Odozdanie 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 (ale 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 ak sa neskôr vypracuje nový evidenčný list, predchádzajúci evidenčný list je rušený. 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, čo 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.

### Iánok IV.

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

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného za byt je **101,08€/** slovom: sto jeden eur a osem centov, ak nie je ustanovené 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 predloženia predloženého dokladu o tom (evidenčný list), platiť prenajímateľovi takto zvýšené mesačné zálohové platby.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté mesačné nájomné (ods. 1) spolu s predpísanými zálohovými úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (ods. 2) vopred, a to najneskôr v

pätnästy de mesiaca, za ktorý sa nájomné a predpísané zálohové platby platia (splatnos nájomného a úhrad na plnenia poskytované s užívaním bytu) a to:

a) prevodom na ú et prenájimate a **TATRA BANKA, .u.2628841189/1100, IBAN: SK25 1100 0000 0026 2884 1189**

4. Prenájimate je povinný raz ro ne vykona vyú tovanie skuto ných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok alebo za iné obdobie stanovené dodávate mi týchto plnení a v as ho doru i nájomcovi.
5. Ak na základe tohto vyú tovania vznikne na strane nájomcu nedoplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný na základe predloženého vyú tovania tento nedoplatok bezodkladne uhradi prenájimate ovi.
6. Ak na základe tohto vyú tovania vznikne na strane nájomcu preplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, prenájimate je povinný tento preplatok bez zbyto ného odkladu vráti nájomcovi, najneskôr však do 15 dní odo d a doru enia vyú tovania.

### **lánok V.**

#### Finan ná zábezpeka za užívanie bytu

1. Nájomca má zaplatenú finan nú zábezpeku vo výške 512,75€
2. Finan ná zábezpeka prijatá od nájomcu bytu bude prenájimate om vedená pod a platných právnych predpisov na samostatnom analytickom ú te pre ten bytový dom, v ktorom sa byt nachádza, pri om nájomca svojim podpisom na tejto zmluve výslovne súhlasí, aby prenájimate túto finan nú zábezpeku použil v prípade potreby na ú ely:
  - a) úhrady za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia, spolo ných priestorov a spolo ných zariadení bytového domu vzniknuté po as trvania tohto nájomného vz ahu,
  - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skon ení tohto nájomného vz ahu 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 závere ného vyú tovania pri skon ení 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 Vlachya po ich odsúhlasení nájomcom, a to:
    - v rámci a po as užívania bytu nájomcom vykona v prospech prenájimate a z finan nej zábezpeky odpo et vo výške 1/30-iny zo sumy celkovej zaplatenej finan nej zábezpeky za každý rok trvania nájmu bytu ako úhrady za ro né opotrebenie zariadenia a vybavenia bytu v rámci stanovenej doby jeho životnosti pod a Opatrenia MF SR zo d a 23.4.2008 . 1/R/2008 a povinnosti obce zabezpe i užívania schopnos bytu a jeho vybavenia pod a zmluvy o poskytnutí dotácie s MV a RR SR, a/alebo
    - v mimoriadne odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu vykona v prospech prenájimate a z finan nej zábezpeky odpo et na ú ely úhrady dlžného nájomného najviac za 3 mesiace, po predchádzajúcom súhlase primátora mesta.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že finan nú zábezpeku zú tuje prenájimate nájomcovi vždy po skon ení nájmu bytu a prevyšujúcu sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby vyplatí nájomcovi do 30 dní odo d a skon enia 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 uplatni postup dohodnutý v lánku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, s ím nájomca podpísom 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 nájomu 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 uplatni 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,
- 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 vypratávaný a v takom stave, v akom ho prevzal prihladením 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 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 dlhší čas 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 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 dňom skončenia nájmu prenajatý byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi alebo prenajímateľovi splnomocnenej osobe. Zároveň sa zaväzuje odovzdať

byť prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal prihladením na obvyklé opotrebenie. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, prednostne podľa postupu uvedenom v článku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, až do úplného vyrovnania finančných záväzkov voči prenajímateľovi a to aj súdnou cestou.

### **Článok VIII.**

#### **Doručovanie**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, musí byť písomný (ale len „písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu trvalého pobytu (sídla) druhej zmluvnej strany uvedenú v zmluve, alebo inú adresu, ktorú oznámi nájomca prenajímateľovi na doručovanie písomností, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosťou je možné doručiť buď osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporučenú zásielku. Zmluvné strany sa dohodli, že pri použití iného spôsobu doručovania úkony doručenia nenastávajú.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len ak ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Úkony doručenia písomností nastanú aj vtedy, ak
  - a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo
  - b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, keď k takému konaniu došlo alebo
  - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

### **Článok IX.**

#### **Záverečné 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 prečítali, 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 prenajímateľ.
4. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke mesta a v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Spišských Vlachoch, d a: 14.12.2018

V Spišských Vlachoch, d a: 14.12.2018

**Mesto Spišské Vlachy**

**Nájomca**

\_\_\_\_\_ signed \_\_\_\_\_

**Ľubomír Fífik**  
**Primátor mesta**

\_\_\_\_\_ signed \_\_\_\_\_

V Spišských Vlachoch, d a: 14.12.2018

**Nájomca**

\_\_\_\_\_ signed \_\_\_\_\_