

# ZMLUVA

## o nájme bytu

č. 271/2020

**Prenajíateľ:** **Mesto Spišská Stará Ves**

Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves

IČO : 00326526

zastúpený: Ing. Jánom Kurňavom, primátorom mesta

a

**Nájomca:** **Meno a priezvisko :** **Marcela Grivalská**

**Dátum narodenia:**

**Trvalý pobyt :**



po prehlásení, že je plne spôsobilá na právne úkony, uzatvára túto zmluvu o nájme bytu :

### Článok I. Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 1 izbového bytu obytného domu v Spišskej Starej Vsi na ulici Štúrova č.229/111, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 3250/3 k. ú. Spišská Stará Ves.

( 2 ) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1-izbový byt č. 13** nachádzajúci sa na **prízemí** uvedeného obytného domu. vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu.

(3) Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Starej Vsi dňa 22.09.2017 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to uznesením číslo 52/4-9/17.

**Článok II.**  
**Opis bytu a jeho príslušenstva**

**( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 38,50 m<sup>2</sup> pozostáva**

**a/ z obytných miestností - izba č.1 o výmere 21,60 m<sup>2</sup>**

|                                                                           |                           |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere</b> | <b>8,00 m<sup>2</sup></b> |
| - chodba o výmere                                                         | 4,70 m <sup>2</sup>       |
| - kúpeľňa + WC o výmere                                                   | 3,50 m <sup>2</sup>       |
| - komora o výmere                                                         | 0,70 m <sup>2</sup>       |

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. V byte je PVC podlaha a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová) a keramický splachovací kombi záchod.. V kuchyni sa nachádza sporák , kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni je keramická dlažba a svietidlo.

V predsieni je umiestnený zvonček . Plastové okná, sieťky proti hmyzu, nátery dverí a tiež maľovka v celom byte sú nové. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. Proterm) 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 je chodba, vstupný vestibul a schodiská.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkareň, bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

( 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 (vid' evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

( 6 ) Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

**Článok III.**  
**Doba nájmu**

( 1 ) Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 1.10.2020 do 30.09.2023** odo dňa podpísania tejto zmluvy. 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 ďalšie tri roky za predpokladu splnenia všetkých „Podmienok pre pridelenie mestského nájomného bytu“ vyplývajúcich z Uznesenia MsZ v Spišskej Starej Vsi č. 77/8-9/2010 zo dňa 9.9.2010 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.

#### IV.

##### Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

( 1 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo výške 360,00 € ročne a to v splátkach po 30,00 € mesačne, splatných vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa :Slovenská sporiteľňa a.s. č. účtu 0492729470/0900 IBAN: SK85 0900 0000 0004 9272 9470 cez SIPO.

( 2 ) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté mesačné preddavky za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

( 3 ) 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.

( 4 ) Nájomca si zabezpečuje služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TUV a elektrickej energie.

( 5 ) Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

( 6 ) 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.

#### V.

##### Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

( 1 ) **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, resp. povereného zamestnanca mesta.

( 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 sa zaväzuje, že nebude 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 podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II bod 5 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 úhrady za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

( 9 ) Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi 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.

## 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.

## 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 2- 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 ) Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

( 8 ) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

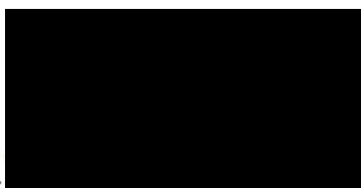
### **Článok VIII.**

#### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

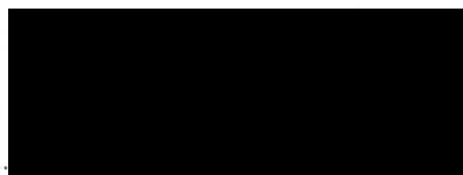
- (1) Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecnými záväznými nariadeniami.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to formou dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.
- (3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
- (4) Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 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.
- (5) Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle [www.osobnyudaj.sk/informacie](http://www.osobnyudaj.sk/informacie), ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
- (6) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, 1 x obdrží zmluvu nájomca, 2 x prenajímateľ.

(7) Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek stranu.

V Spišskej Starej Vsi dňa: 29.09.2020



prenajímateľ



nájomca