

# ZMLUVA

## o nájme bytu

č. 116/2016

---

Prenajíateľ: **Mesto Spišská Stará Ves**  
Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves  
IČO : 00326526  
zastúpený: Ing. Jozefom Harabinom, primátorom mesta

a

Nájomca: Meno a priezvisko: **Emil Mirga**  
Rodné číslo: **[REDAKOVANÉ]**  
Trvalý pobyt: **Štúrova 580/171  
Spišská Stará Ves 061 01**  
Rodinný stav: **ženatý**  
Manželka: **Jarmila Mirgová, rod. Hangurbadžová**

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

### Článok I. Predmet zmluvy

( 1 ) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti –16 bytového obytného domu v Spišskej Starej Vsi na ulici Štúrova č.580, súpisné číslo 171, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 748/24 k. ú. Spišská Stará Ves.

( 2 ) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **3-izbový byt č. 1** nachádzajúci sa na **III. poschodí** uvedeného obytného domu vo **vchode č. 171** vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Spišskej Starej Vsi 107/10-12/10 zo dňa 10.12.2010.

( 3 ) Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Starej Vsi dňa 10.12.2010 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to uznesením číslo 107/10-12/10.

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

**( 1 ) Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 71,08 m<sup>2</sup> pozostáva**

**a/ z obytných miestností :**

- izba č.1 o výmere 17,25 m<sup>2</sup>
- izba č.2 o výmere 16,56 m<sup>2</sup>
- izba č.3 o výmere 12,77 m<sup>2</sup>

**b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:**

- kuchyňa o výmere 7,23 m<sup>2</sup>
- chodba o výmere 10,93 m<sup>2</sup>
- kúpeľňa o výmere 2,56 m<sup>2</sup>
- WC o výmere 1,08 m<sup>2</sup>
- komora o výmere 2,70 m<sup>2</sup>

( 2 ) Predmetný byt sa nachádza v novostavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je zánovná smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Nátery okien, dverí a tiež maľovka v celom byte sú zánovné. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. Imergas) 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 sú chodby, kočíkareň, vstupné vestibuly a schodiská.

( 4 ) Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú, 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 (viď 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 prenajíateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajíateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajíateľom.

### Článok III. Doba nájmu

- (1) Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 14.12.2016 do 13.12.2019**. 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, 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.

### Článok IV. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

- (1) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné vo **výške 2028,- € ročne**, a to v splátkach splatných **po 169,00 € mesačne**, vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca na účet prenajíateľa: Slovenská sporiteľňa a. s., č. účtu 0492729470/0900, cez SIPO IBAN: SK85 0900 0000 0004 9272 9470.
- (2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi 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 v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť prenajíateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- (4) Prenajíateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TUV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TUV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).
- (5) Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi názov spoločnosti, s ktorou má uzavretú Zmluvu o dodávke elektriny a Zmluvu o dodávke plynu.

- (6) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu dodávateľa elektriny alebo plynu do 14 dní od vykonania tejto zmeny.
- (7) Ak dodávateľ energií (elektriny alebo plynu) ukončí do predmetného bytu ich dodávku z dôvodov na strane nájomcu (napr. neplatenie faktúr za energie), nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opätovné pripojenie energií do tohto bytu.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) Nájomca je povinný ešte pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške **šesťmesačného nájomného**, ktorá bude slúžiť na účel zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Mesto túto finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

## Článok 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 nájmomcom 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.
- (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. jeho 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 k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad 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.

## Článok 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) Prenajíateľ 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.

## Článok VII. Ukončenie 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,
- b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán 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) Prenajíateľ 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 prenajíateľovi 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.

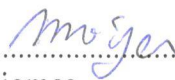
(5) Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

- (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 nájmu tohto bytu.
- (8) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt 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 ďalších právnych predpisov.
- (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.
- (5) Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, dáva prenajímateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania tejto zmluvy a jej povinnej archivácie.
- (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: 14.12.2016

  
.....  
nájomca



  
.....  
prenajímateľ