

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 43/31/2022

Článok 1 Zmluvné strany

Mesto Sabinov

zastúpené primátorom mesta Ing. Michalom Repaským

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

H. E.

H. M.

(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

nájomnú zmluvu:

Článok 2 Predmet nájmu

- 1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi byt č. 31 II. kategórie o výmere 50,00 m² v dome súpisné číslo 2085 na Severnej ulici č. 31 v Sabinove (ďalej len „byt“).
- 3) Byt má osobitný vchod a pozostáva zo zádveria, hygienického zariadenia so sprchovacím kútom, umývadlom a splachovacím WC, obytnej miestnosti s priestorom na inštalovanie kuchynského zariadenia na varenie a jednej ďalšej obytnej miestnosti. V byte je lokálny systém vykurovania, rozvod elektrickej energie a vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd. Spotreba vody je meraná osobitným meračom inštalovaným mimo bytu..
- 4) Právo užívať byt a jeho príslušenstvo majú okrem nájomcu osoby, ktoré s ním ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam týchto osôb tvorí prílohu č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 5) Nájomca a osoby uvedené v zozname podľa odseku 4, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, nadobúdajú dňom vzniku nájmu trvalý pobyt na adrese bytu.

Článok 3 Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** od **01.07.2022** do **31.12.2022**.
- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak plní podmienky pre nájom obecného nájomného bytu z hľadiska príjmu a dodržiava povinnosti ustanovené

v tejto zmluve a v osobitnom predpise ¹⁾, najmä ak prenajatý byt užíva, riadne platí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

Článok 4 Stav bytu

Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.

Článok 5 Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt vo výške **47 € mesačne**, fond prevádzky, údržby a opráv vo výške **12,00 € mesačne** a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa evidenčného listu. Výška nájomného je určená podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta, ktorým sa ustanovujú podmienky nájmu obecných nájomných bytov na Severnej ulici.
- 2) Prenajíateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného uznesením mestského zastupiteľstva, najmä ak je preto dôvod daný osobitným predpisom. Zmena výšky nájomného bude vykonaná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.
- 3) Spolu s nájomným je nájomca povinný platiť mesačne určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška preddavkov sa určuje podľa platných cenových predpisov a v závislosti od počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Výpočet preddavkov je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť správcovi bytu zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).
- 5) Správca bytu je oprávnený zmeniť výšku preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny príslušných cenových predpisov a zmeny počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný platiť preddavky v novej výške od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajíateľa na vykonanie zmeny.
- 6) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr **do 25. dňa** v bežnom mesiaci.
- 7) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 4, je povinný zaplatiť prenajíateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu ²⁾.
- 8) Nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu platí nájomca osobne do pokladne správcu bytu, ktorému predloží platobný doklad SIPO na príslušný kalendárny mesiac.
- 9) Správca bytu vykoná do 31. mája kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.

¹) § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka

²) Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Článok 6 Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie, a požívať plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré zabezpečuje správca bytu.
- 2) Nájomca je povinný
 - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie a plnenia poskytované s užívaním bytu v súlade s touto zmluvou,,
 - b) platiť v dohodnutej lehote a výške nájomné a určené preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu a na dodávku elektrickej energie,
 - c) nepoškodzovať byt, jeho zariadenie a vybavenie a spoločné časti a zariadenia domu,
 - d) zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu bytu a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - e) včas oznamovať správcovi bytu potrebu opráv, ktoré zabezpečuje prenajímateľ; tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ak potrebu opráv spôsobil svojím konaním sám nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ani právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
 - f) užívať byt tak, aby nenarušoval sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, bývanie a bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
 - g) dodržiavať bezpečnostné opatrenia, aby nedošlo k požiaru a neoprávnenej manipulácii s elektrickými zariadeniami,
 - h) sprístupniť byt povereným zamestnancom prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu ³⁾ včítane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy so správcom bytu,
 - i) oznámiť prenajímateľovi (ohlasovní na mestskom úrade) a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie z trvalého pobytu alebo prihlásenie k trvalému pobytu u novo narodeného dieťaťa,
 - j) označiť poštovú schránku menom a priezviskom nájomcu a číslom bytu,
 - k) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
 - l) skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí správca bytu,
 - m) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v príľahlom okolí domu.
 - n) uhradiť v celom rozsahu škodu spôsobenú neoprávneným odberom elektrickej energie a náklady s tým súvisiace poškodenému subjektu (VDS a.s., prenajímateľ a pod.).
- 3) Nájomca nesmie
 - a) vykonávať v byte stavebné úpravy, a to ani na vlastné náklady,
 - b) zasahovať do elektrického vedenia a rozvodu vody,
 - c) užívať byt na iný účel ako na bývanie,
 - d) prenechať byt do podnájmu tretej osobe,
 - e) vziať do podnájmu inú osobu.
- 4) Nájomca je povinný včas a na svoje náklady zabezpečovať drobné opravy v byte, ⁴⁾ ktoré súvisia s bežným užívaním bytu. Ak tak neurobí, správca bytu je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov.

³) § 665 Občianskeho zákonníka

⁴) Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

- 5) Nájomca je povinný uhradiť náklady na odstránenie porúch a poškodení, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Správca bytu je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy a požadovať od nájomcu úhradu nákladov. V prípade, že ide o škodu na dome a škodca nie je známy, nájomca sa zaväzuje podieľať na nákladoch vynaložených na jej odstránenie rovným dielom.
- 6) Ak nájomca poruší zákaz podľa odseku 3 písm. a), je povinný uviesť byt na vlastné náklady do pôvodného stavu v lehote, ktorú určí správca bytu. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- 7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase správcu bytu vykonať na svoje náklady povrchovú úpravu podláh bytu a povrchovú úpravu vnútorných stien a stropu bytu. V prípade skončenia nájmu uvedie byt do pôvodného stavu alebo ho odovzdá správcovi bytu v upravenom stave bez nároku na úhradu vynaložených nákladov voči prenajímateľovi.

Článok 7

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 2) Prenajímateľ je povinný vykonávať prostredníctvom správcu bytu
 - a) kontrolu funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu,
 - b) odborné prehliadky elektrických zariadení,
 - c) opravy a úpravy zásadného charakteru, ktorými sa rozumejú
 1. opravy strechy,
 2. stavebné úpravy nevyhnuté pre riadne užívanie domu a bytu,
 3. zásahy do elektrického vedenia,
 4. zásahy do rozvodov vody.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom správcu bytu požadovať od nájomcu
 - a) platenie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymożenie,
 - b) umožnenie prístupu poverených zamestnancov prenajímateľa a správcu bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu včítane stavu bytu a jeho zariadení, vykonania údržby a opráv, kontroly funkčnosti zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu a odborných prehliadok elektrických zariadení,
 - c) odstránenie nepovolených zásahov do bytu v určenej lehote na náklady nájomcu,
 - d) náhradu škody spôsobenej na dome, byte, jeho zariadení a vybavení.
- 4) Oprávnenie podľa odseku 3 písm. b) môže správca bytu uplatniť len v čase od 06.00 h do 22.00 h.

Článok 8

Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zaniká
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak v priebehu tohto nájmu vznikol dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať a prenajímateľ nájom bytu nevypovedal,
 - c) výpoveďou.
- 2) Za dôvod, pre ktorý možno nájom bytu vypovedať alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, ak nájom bytu

nevy povedal, sa pokladá stav, ak nájomca alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti,

- a) hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie alebo spoločné časti a zariadenia domu,
 - b) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov v dome,
 - c) ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov bytov v dome,
 - d) porušuje dobré mravy v dome,
 - e) nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace,
 - f) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu,
 - g) využíva byt na iné účely ako na bývanie,
 - h) v priebehu dohodnutej doby nájmu najmenej raz neužíva prenajatý byt súvisle po dobu najmenej dvoch mesiacov.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený neuzatvoriť po uplynutí doby nájmu novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie aj vtedy, ak
- a) nájomca opakovane nesprístupní byt v zmysle článku 6 ods. 2 písm. h),
 - b) nájomca poruší zákaz stavebných úprav podľa článku 6 ods. 3 písm. a).
- 4) Nájomca je oprávnený vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu.
- 5) V prípade výpovede nájmu je výpovedná lehota tri mesiace a počítajú sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
- 6) V prípade zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Výnimku tvorí iba prípad, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nemožno ďalej užívať.
- 7) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu byt vypratať a odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do pôvodného stavu. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov, ktoré vynaložil na zlepšenie kvality bytu, a to ani v prípade, ak prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 8) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak nájom bytu zanikne a bývalý nájomca byt nevypratať ani v dodatočnej lehote určenej správcom bytu, vlastník bytu je oprávnený vypratať byt sám. Vypratanie sa uskutoční komisionálne po predchádzajúcom upozornení bývalého nájomcu. O vyprataní sa vyhotoví písomný záznam, jedno vyhotovenie sa odovzdá bývalému nájomcovi. Ak sa bývalý nájomca na vypratanie nezúčastní, vlastník bytu prizve k vyprataniu bytu inú dospelú osobu. Záznam o vyprataní bytu doručí bývalému nájomcovi verejnou vyhláškou na úradnej tabuli mesta. Vypratane zariadenie bytu v tomto prípade vlastník bytu uskladní na náklady bývalého nájomcu.

Článok 9

Osobitné ustanovenia

- 1) Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje správca bytu.
- 2) Správu bytu vykonáva spoločnosť **SABYT, s. r. o.** so sídlom v Sabinove, ul. Mieru 8.
- 3) Nájomca požiadajú o pripojenie k odberu elektrickej energie a na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom osobitnú zmluvu o dodávke elektrickej energie.

Článok 10
Záverečné ustanovenia

- 1) Vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Všetky prílohy k zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.
- 3) Zmluvu možno meniť len na základe dohody uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom formou písomného dodatku k zmluve podpísaného štatutárnym zástupcom prenajímateľa a nájomcom.
- 4) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte právne rovnocenných výtlačkov, z ktorých jeden zostane prenajímateľovi, jeden dostane správca bytu a po jednom nájomca, v prípade spoločného nájmu každý z nájomcov.
- 6) Zmluvné strany vyhlasujú, že si text zmluvy riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a na znak súhlasu ju nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
- 7) Nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne vyjadruje svoj súhlas s použitím svojich osobných údajov v súlade so zákonom 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely práv a povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou o nájme.

Sabinov 30.06.2022

Prenajímateľ:
Mesto Sabinov
zastúpené primátorom mesta
Ing. Michalom Repaským

Nájomca (nájomcovia):