

## Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. s použitím § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

**Prenajímateľom:** **Mesto Kežmarok**  
Hlavné námestie 1  
060 01 Kežmarok  
IČO: 00326283

**v zastúpení správcom: Spravbytherm s. r. o.**  
sídlo : Starý trh 518/47, Kežmarok  
IČO : 36 690 856  
IČ DPH : Sk 2022265586  
zastúpený Ing. Bešenejom Mariánom, konateľom  
bankové spojenie : VÚB Kežmarok  
číslo účtu : 2218837953/0200 registrácia:  
Obch. register Okr. súdu Prešov, oddiel Sro, vložka číslo: 17899/P

a

## Nájomcom

Zuzana Kováčová

.....  
meno a priezvisko

.....  
adresa bydliska

.....  
rodné číslo

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ bytu prenecháva nájomcovi do užívania ..... poschodí v dome ..... n.este Kežmarok (ďalej len : byt), na základe prijatého uznesenia MsZ v Kežmarku č. 119/2022 zo dňa 23.06.2022.
2. Byt podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov je 1 kategórie.
3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vedľajších miestností (predsieň). Súčasťou bytu je pivnica č.5 na prízemí.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 10.07.2013 vyhotovil a nájomca podpísal zápisnicu o prevzatí bytu, ktorá je prílohou č.1 tejto zmluvy. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu.

### II.

#### Doba nájmu a vyhlásenie nájomcu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.07..2023.

**Spravbytherm s.r.o.**

Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok

IČO: 36 690 856

© IČ DPH: SK2022265586

2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnenou fyzickou osobou, ktorá spĺňa podmienky soc. bývania podľa § 22 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je povinný bezodkladne preukazovať počas celej doby prenájmu splnenie podmienok vyplývajúcich z platnej právnej úpravy a súvisiace s realizáciou nájomného bývania- a to najmä čestné vyhlásenie o príjme, ako aj doklady zamestnávateľa o skutočnej výške príjmov, prípadne aj ďalšie doklady a potvrdenia podľa požiadaviek správcu a prenajímateľa, ktoré sledujú odôvodnenie oprávnenosti bývania v danom byte.

### III.

#### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 153 € mesačne je určené podľa Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov do výšky 5% z obstarávacej ceny bytu a rozhodnutia Mesta Kežmarok a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 51 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 204 €, podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu, ktorá je prílohou č.2 tejto zmluvy .
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesiac dopredu, a to v termíne do 20-tého dňa mesiaca.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.  
Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu je prílohou č. 3 tejto zmluvy.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok.  
Podľa výsledkov vyúčtovania:  
preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania  
nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
- 10.Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na kompenzáciu nedoplatkov vzniknutých v inom zúčtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenie poskytnuté s užívaním bytu.

#### IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že berú na vedomie, že nájomný byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy ako aj celý bytový dom má správcu bytového fondu mesta Kežmarok a tou je spoločnosť Spravbytherm, s.r.o. Kežmarok.
2. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že podrobnejšiu úpravu práv a povinností nájomcov v obytnom bloku upravuje Domový poriadok obytného bloku. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s obsahom Domového poriadku obytného bloku a súhlasí s jeho obsahom. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať jednotlivé ustanovenia Domového poriadku, pričom porušenie tejto povinnosti zároveň zakladá oprávnenie prenajíateľa ukončiť nájomný vzťah. Uvedené platí aj pre osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, pričom sa nájomca zaväzuje, že zabezpečí plnenie povinností podľa tejto zmluvy aj osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti.
3. Nájomca vykonal pred podpisom tejto zmluvy obhliadku bytu – predmetu nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu a opotrebeniu nad rozsah obvyklého opotrebovania. Nájomca sa zaväzuje na výzvu prenajíateľa sprístupniť byt za účelom overenia, či je užívaný v súlade s platnou legislatívou, touto zmluvou a Domovým poriadkom obytného bloku.
5. V súlade s § 12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a o sociálnom bývaní nájomca vyhlasuje, že byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy alebo jeho časť, nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
6. V súlade s §12 ods.7 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách a o sociálnom bývaní , zložil v deň podpisu zmluvy na účet prenajíateľa finančnú zábezpeku vo výške.....918,- €. / príloha č.4/
7. Prenajíateľ bude finančnú zábezpeku viesť na osobitnom účte a jej použitie, vyúčtovanie, ako aj odpočty bude vykonávať v súlade s dojednaním v tejto zmluve. Finančná zábezpeka slúži prenajíateľovi na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
8. Prenajíateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu:
  - nájomného a tiež dohodnutých úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu, pokiaľ neboli uhradené v dohodnutom termíne
  - a taktiež nákladov prenajíateľa na odstránenie škôd spôsobených nájomcom na nájomnom byte alebo na jeho zariadení, vybavení a príslušenstve, pokiaľ škody neodstránil nájomca sám v lehote určenej prenajíateľom.
9. V prípade, že prenajíateľ použije finančnú zábezpeku, zašle nájomcovi písomné oznámenie obsahujúce výšku a dôvod použitia finančnej zábezpeky a zostávajúcu výšku finančnej zábezpeky.
10. V prípade skončenia nájmu je prenajíateľ povinný do 30 dní od skončenia nájmu zaslať nájomcovi vyúčtovanie finančnej zábezpeky obsahujúce informácie o použití finančnej zábezpeky za celú dobu nájmu s uvedením dátumu použitia finančnej zábezpeky, výšky použitej finančnej zábezpeky a dôvodu použitia finančnej zábezpeky.
11. Prípadný preplatok finančnej zábezpeky je prenajíateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní do dňa skončenia nájmu.

#### V. Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vznikne nájomcovi právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené v zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, tiež podmienky dojednané v tejto zmluve a Mestské zastupiteľstvo Mesta Kežmarok prijme uznesenie o súhlase na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu má len nájomca, ktorý počas nájmu bytu:

- a) plátil včas nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
  - b) nie je dlžný na nájomnom a na úhradách za služby spojené s nájmom bytu a súčasne
  - c) dodržiaval Domový poriadok bytového domu a v tej súvislosti na neho a príslušníkov jeho domácnosti neboli podané žiadne opodstatnené sťažnosti
  - d) nájomca nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, tiež nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov bytov, neohrozoval bezpečnosť a neporušoval dobré mravy v dome, a súčasne
  - e) nájomca neprenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu a súčasne
  - f) neporušil ani jednu z povinností podľa tejto nájomnej zmluvy
  - g) nájomca si plní svoje daňové a poplatkové povinnosti voči mestu Kežmarok
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu .
  4. O opakované uzavretie nájomnej zmluvy nájomca písomne požiada mesto Kežmarok v lehote najneskôr tri mesiace pred ukončením nájmu a zároveň v tej istej lehote zdokladuje spĺňanie požiadaviek podľa platnej právnej úpravy a najmä zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, listinami a dokladmi uvedenými v článku II. bod 3 tejto zmluvy.
  5. Nájomca berie na vedomie platnosť Zásad pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Kežmarok, ktoré sú zverejnené na webovom sídle Mesta Kežmarok

Podmienky v zmysle § 8 Zásad pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Kežmarok:

- O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude vlastník bytov informovať nájomcu prostredníctvom písomnej výzvy minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiada nájomca najneskôr 3 mesiace pred ukončením nájmu na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy.
- Nájomca, ktorý žiada o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy musí mať evidovaný trvalý pobyt v meste Kežmarok.
- K žiadosti je povinný doložiť:
  - a) čestné vyhlásenie s úradne osvedčeným podpisom, ktoré tvorí Prílohu č.2 týchto zásad
  - b) doklady vymedzené v § 5 ods. 4 písm. a) až písm. d) týchto zásad.
- Príjem žiadateľa a členov jeho domácnosti musí byť v súlade s podmienkami uvedenými v zákone o sociálnom bývaní.
- Právo na opakovaný nájom nemá nájomca:
  - a) ktorý v žiadostiach týkajúcich sa nájmov alebo opakovaných nájmov bytov alebo v ich prílohách uviedol neúplné a nepravdivé údaje,
  - b) ktorý je dlžníkom Mesta Kežmarok alebo mestských organizácií Mesta Kežmarok a tento jeho dlh nebol do dňa podania žiadosti uhradený,
  - c) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal vlastníkom alebo spoluvlastníkom v pomere minimálne 1/2 nehnuteľnosti určenej na bývanie,
  - d) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal/bol stavebníkom a od vydania stavebného povolenia ubehli minimálne 3 roky,
  - e) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal nájomcom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
  - f) v prospech ktorého sa počas trvania nájomného vzťahu zriadilo a je zriadené právo bývania alebo užívania nehnuteľnosti určenej na bývanie zriadené ako vecné bremeno.
- Opakovaný nájom bytu schvaľuje mestské zastupiteľstvo spravidla na základe odporúčania vecne príslušnej komisie mestského zastupiteľstva po predchádzajúcom formálnom a vecnom posúdení žiadosti Mestským úradom v Kežmarku.
- Pred opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy je nájomca povinný vlastníčkovi sprístupniť nájomný byt za účelom vykonania kontroly.

## VI. Sankcie

1. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,-€ a nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie nasledovných povinností:
  - informovať prenájomcu riadne a včas o zmenách údajov na strane nájomcu, ktoré sú podstatné pri uzatvorení tejto zmluvy ( najmä zmena počtu členov domácnosti, spĺňanie podmienok podľa Čl. II. bod 2, 3)
  - neprevádzkať v byte stavebné úpravy bez vedomia a súhlasu prenájomcu
  - umožniť zástupcovi prenájomcu kontrolu užívania nehnuteľnosti (vrátane kontroly stavebných úprav)
  - nájomca alebo osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu nesmú porušovať poriadok alebo pokoj v prenajatom priestore a okolí alebo znemožňujú alebo sťažujú užívanie ostatných bytových priestorov v budove
  - nájomca je povinný nakladať s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov.
2. Všetky dojednané pokuty sú splatné do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.
3. Nájomca súhlasí s dojednanou zmluvnou pokutou čo do výšky a spôsobu jej určenia.

## VII. Skončenie nájmu

1. Nájom skončí:
  - a) uplynutím dojednanej doby
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán
  - c) výpoveďou prenájomcu podľa § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu ak nájomca alebo osoba žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší Domový poriadok
  - d) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
2. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomcu byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomcu náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu , v akom ho nájomca prevzal.
5. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenájomcu, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomca od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Ak nájomca trvalé opustí spoločnú domácnosť je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenájomcu v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti V prípade porušenia tejto povinnosti má prenájomca nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenájomcu o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenájomcu trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenájomca nestráca nárok na náhradu škody v plnej výške.

## VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni, kedy bola zmluva zverejnená.

2. V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, príslušnými vykonávacími predpismi k Občianskemu zákonníku a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt, platobný výmer a zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že si túto zmluvu pred podpisom prečítali, zmluve porozumeli a uzatvárajú ju slobodne a vážne, bez tiesne a nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Kežmarku dňa 27.07.2022

.....  
podpis prenajímateľa  
v zastúpení splnomocnencom Spravbytherm, s.r.o.  
Ing. Marián Bešenej- konateľ

.....  
podpis nájomcu

**Spravbytherm s.r.o.**

Starý trh 518/47, 060 01 Kežmarok

IČO: 36 690 856

© IČ DPH: SK2022265586

- Prílohy: č.1 - Zápisnica o prevzatí bytu  
č.2 - Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt  
č.3 - Zoznam členov domácnosti  
č.4 - Dohoda o zložení finančnej zábezpeky