

# Nájomná zmluva č. 48/2024/SMM

uzatvorená podľa § 663 – 670 a § 685 – 719 Občianskeho zákonníka

## Článok 1

### Zmluvné strany

- 1) Prenajímateľ:** **Mesto Giraltovce**  
Zastúpený: Ing. Pavlom Tchuríkom, primátorom mesta  
Sídlo: Dukelská 77/75, 087 01 Giraltovce  
IČO: 00 321 982  
DIČ: 2020778760  
IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522  
BIC: SUBASKBX  
(ďalej len „prenajímateľ“)
- 2) Nájomcovia:** **Juhas Štefan a Juhasová Viera**  
Dátum narodenia: XXXXXXXXXX  
Adresa trvalého pobytu: ul. Kukučínova 831/98, 087 01 Giraltovce  
(ďalej len „nájomca“)

## 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. 11**, byt nižšieho štandardu, o výmere 59,72 m<sup>2</sup> v dome súpisné číslo 831, orientačné číslo 88, na ulici Kukučínovej v Giraltovciach (ďalej len „byt“).
- 3) Byt má osobitný vchod a pozostáva zo zádveria, hygienického zariadenia so sprchovacím kútom, umývadlom a splachovacím WC a troch obytných miestností s priestorom na inštalovanie kuchynského zariadenia na varenie. V byte je lokálny systém vykurovania kuchynským sporákom na tuhé palivo. V každej obytnej miestnosti je možnosť napojenia na komín. V byte je ďalej rozvod elektrickej energie, vody a zariadenie na odvádzanie odpadových vôd. Spotreba vody je meraná osobitným meračom inštalovaným mimo bytu.
- 4) Zoznam vybavenia bytu tvorí prílohu č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
- 5) 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.
- 6) 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 s účinnosťou od **01.08.2024 do 31.07.2025**

- 2) Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak dodržiava povinnosti ustanovené v tejto zmluve a v osobitnom predpise <sup>1)</sup>, najmä ak riadne platí nájomné za byt, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, jeho zariadenie a vybavenie a dodržiava domový poriadok.

#### Článok 4

### Stav bytu

- 1) Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo zmluvné strany potvrdzujú podpisom tejto zmluvy.
- 2) Nájomca potvrdzuje, že byt, jeho zariadenie a vybavenie je v stave spôsobilom na riadne užívanie, podpísaním protokolu s prenajímateľom o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 3 a neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

#### Článok 5

### Nájomné a služby s tým súvisiace a ich úhrada

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a zálohové platby za služby.
- 2) Nájomca je povinný platiť nájomné v sume **49,80 €**, mesačne.
- 3) Nájomca je povinný platiť zálohové platby za služby mesačne
- |                           |         |
|---------------------------|---------|
| - Poplatok za deratizáciu | 5,00 €  |
| - Revízia komínov         | 10,00 € |
| <hr/>                     |         |
| SPOLU                     | 15,00 € |
- 4) Prenajímateľ 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.
- 5) Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti v súlade s ustanovením článku 6 ods. 2 písm. i).
- 6) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a zálohové platby najneskôr **do 25. dňa** v bežnom mesiaci vo výške **64,80 €**.
- 7) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87, § 4 vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania.
- 8) Nájomné platí nájomca na účet prenajímateľa – IBAN: SK24 0200 0000 0000 1872 3522, BIC: SUBASKBX **VS 482024**, alebo do pokladne MsÚ. Poberatelia sociálnych dávok nájomné uhrádzajú prostredníctvom osobitného príjemcu.
- 9) Skutočné náklady za ceny služieb spojených s nájomom bytového priestoru vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi každoročne, najneskôr do 31.5. a v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomca uhradí nedoplatok. Toto rovnako platí pre prenajímateľa v prípade preplatku, pokiaľ tento nebol zaúčtovaný na prípadne nedoplatky záloh alebo prác vykonaných v prospech nájomcu.

<sup>1</sup> ) § 687 a nasl. Občianskeho zákonníka

## 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 prenajímateľ.
- 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,
  - 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 prenajímateľovi bytu na oddelenie správy majetku mesta potrebu opráv, ktoré zabezpečuje sám 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 na ich výzvu ihneď, za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu <sup>3)</sup> vrátane stavu bytu, vykonania údržby a opráv, a povereným zamestnancom tretej osoby za účelom vykonania odborných prehliadok elektrických zariadení a komínov na základe zmluvy s prenajímateľom,
  - i) oznámiť prenajímateľovi 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 (ohlasovní na MsÚ a na oddelení správy majetku mesta),
  - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady,
  - k) skladovať zásobu paliva na mieste, ktoré na tento účel určí prenajímateľ,
  - l) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v príslušnom okolí domu.
- 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, <sup>4)</sup> ktoré súvisia s bežným užívaním bytu. Ak tak neurobí, prenajímateľ je po predchádzajúcom upozornení nájomcu oprávnený zabezpečiť opravy sám a požadovať od nájomcu úhradu nákladov. Zoznam drobných opráv súvisiacich s užívaním bytu tvorí prílohu č. 5 nájomnej zmluvy.
- 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. Prenajímateľ 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.

<sup>3)</sup> ) § 665 Občianskeho zákonníka

<sup>4)</sup> ) Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (príloha k nar. vlády)

- 6) Ak nájomca poruší zákaz podľa odseku 3 písm. a), je povinný uviesť byt na vlastné náklady do pôvodného stavu v lehote, ktorú určí prenajímateľ. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu alebo neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie.
- 7) Nájomca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa 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 prenajímateľovi 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 :
  - 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 nevyhnutné pre riadne užívanie domu a bytu,
    3. zásahy do elektrického vedenia,
    4. zásahy do rozvodov vody.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu :
  - a) platenie nájomného s využitím všetkých právnych prostriedkov na ich vymoženie,
  - b) umožnenie prístupu poverených zamestnancov prenajímateľa za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu vrátane 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 prenajímateľ uplatniť len v čase od 06.00 hod. do 22.00 hod., s výnimkou havarijných stavov, kedy prenajímateľ môže žiadať nájomcu o sprístupnenie bytu ihneď po jeho výzve.

#### 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 alebo ktorý zakladá oprávnenie prenajímateľa neuzatvoriť novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie,
  - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu, 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.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu aj vtedy, ak nájomca
  - a) nezaplatil nájomné za dlhší čas ako dva mesiace,

- b) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu,
- c) využíva byt na iné účely ako na bývanie.

V prípade zániku nájmu z dôvodov uvedených v odseku 2 a 3 nájomca nemá právo na náhradný byt. Inú bytovú náhradu (náhradné ubytovanie alebo prístrešie) možno nájomcovi poskytnúť len za podmienok ustanovených v osobitnom predpise.<sup>5)</sup>

- 4) Nájomca je oprávnený vypovedať nájom aj bez uvedenia dôvodu.
- 5) V prípade výpovede nájmu je výpovedná lehota jeden mesiac a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej strane.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený neuzatvoriť po uplynutí doby nájmu novú nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie, 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),
  - c) v priebehu doby nájmu vznikol dôvod, pre ktorý mohol nájom vypovedať podľa odseku 2 a 3.
- 7) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať byt 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.

#### Článok 9

### **Osobitné ustanovenia**

- 1) Nájomca požiada o pripojenie k odberu elektrickej energie a na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom Východoslovenskou energetikou a.s. Košice osobitnú zmluvu o dodávke elektrickej energie a zmluvu o pripojení k distribučnej sieti.
- 2) Nájomca požiada o pripojenie k odberu vody a na svoje náklady uzatvorí s dodávateľom Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou a.s. Košice osobitnú zmluvu o odbere vody a odvodu odpadových vôd a zmluvu o pripojení na verejný rozvod vody a kanalizácie.

#### 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.
- 5) Zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte právne rovnocenných výtlačkov, z ktorých jeden zostane prenajímateľovi a po jednom nájomca, v prípade spoločného nájmu každý z nájomcov.

---

<sup>5)</sup> ) § 712 a 712a Občianskeho zákonníka

- 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) V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán dotknutou osobou podľa zák. č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, tak táto zmluvná strana podpisom tejto zmluvy poskytuje súhlas druhej zmluvnej strane na spracovanie svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v úvodných ustanoveniach zmluvy, čo je nevyhnutné na riadnu identifikáciu zmluvných strán na účely plnenia tejto zmluvy. Zmluvná strana môže kedykoľvek svoj uvedený súhlas po skončení platnosti zmluvy, vyrovnaní všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutí archivačnej doby odvolať.
- 8) V prípade, ak je niektorá zo zmluvných strán povinnou osobou podľa zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zmluva zároveň spĺňa podmienku jej povinného zverejnenia podľa zákona, potom táto zmluvná strana sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu spôsobom stanoveným zákonom. Deň nasledujúci po dátume zverejnenia zmluvy je dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri porušení tohto záväzku povinná zmluvná strana zodpovedá za to, že zmluva nenadobudne účinnosť. Ustanovenia tohto bodu sa nepoužijú, ak táto zmluva nespĺňa podmienky na jej zverejnenie podľa tohto zákona.

V Gíraltovciach, dňa .....2024

V Gíraltovciach, dňa .....2024

Prenajímateľ:

Nájomcovia :

### **Prílohy**

1. Zoznam vybavenia bytu
2. Zoznam osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti
3. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
4. Drobné opravy v byte súvisiace s užívaním bytu ( príloha nar. Vlády SR č. 87/1995 )

**Príloha č. 1**  
**k Nájomnej zmluve č. 48/2024/SMM**

Zoznam vybavenia bytu

Kuchyňa : Kuchynský sporák

Kupelňa : Vaňa  
WC  
Umývadlo  
Elekt.bojlér

**Príloha č. 2**  
**k Nájomnej zmluve č. 48/2024/SMM**

---

Zoznam osôb žijúcich v spoločnej domácnosti v byte č.11 na  
ul. Kukučínovej č.831/98  
k 01. 08. 2024

**Nájomcovia :** Juhas Štefan, nar. [REDACTED] a Juhasová Viera, nar. [REDACTED]

---

<b>Meno a priezvisko :</b>	<b>dátum narodenia :</b>	<b>príbuzenský vzťah :</b>
Juhasová Maria Magdalena	[REDACTED]	dcéra
Juhas Štefan	[REDACTED]	syn
Juhasová Sofia	[REDACTED]	dcéra
Juhasová Šarlota	[REDACTED]	dcéra



**Príloha č. 3**  
**k Nájomnej zmluve č. 48/2024/SMM**

**Protokol o prevzatí bytu**

Nájomcovia: **Juhas Štefan a Juhasová Viera**  
Dátum narodenia: [REDACTED]  
Adresa trvalého pobytu: ul. Kukučínova 831/98, 087 01 Giraltovce  
Číslo bytu: 11  
Trojizbový byt:

**a) Celkový stav:**

**Elektrické vedenie:**

- Poistná skrinka 1 ks,
- Vonkajšie svetlo 1 ks,
- Vnútorne svetlo 6 ks,
- Neónové jednotrubicové svietidlo dĺžka 60 cm,
- Zásuvky 9 ks
- Spínače 11 ks
- El. ohrievač TUV 1 ks

**Kúrenie:**

- V byte je lokálny systém vykurovania kuchynským sporákom na tuhé palivo.

---

**Vodovod:**

- Vodomerová šachta s vodomermom
- Drezová páková batéria
- Sprchovací kút s umelou vaničkou sprchovacou pákovou batériou
- Umývadlo s pákovou batériou
- WC kombi

---

**Zasklenie okien:**

- Plastové okná s vonkajšou parapetou z pozinkovaného plechu 4 ks

---

**Ostatné:**

- Balkónové dvere plastové 1 ks
- Vchodové dvere plné š. 90 cm 1 ks
- Vnútorne dvere 4 ks – (1x60 cm, 3x80 cm)
- Vnútorne schody oceľové s oceľovým zábradlím a dreveným madlom

---

**Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu dohodnuté v nájomnej dobe:**

- Neboli dohodnuté zmeny

**Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v dobe užívania:**

**Stav pri odovzdaní:**

Užívateľ odovzdal byt a jeho vybavenie a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri prevzatí (oddiel A) a zmenám stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe oddiel B /bez závad/ s výnimkou nižšie uvedených závad, ktoré sú zhoršením stavu bytu alebo jeho vybavenia a zariadenia nad mieru obvyklého opotrebenia.

Užívateľ sa zaväzuje odstrániť závady do .....

Zistené závady:

.....  
.....  
.....

Povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu končí dňom do.....

Za užívanie bytu bude platené do.....

Pred podpísaním tohto protokolu bol užívateľ upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt so všetkým vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa vezme do úvahy obvyklé opotrebenie. Súčasne berie užívateľ na vedomie, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zneužívaním. Tieto povinnosti má i keď ide o vybavenie zariadenia, ktoré bude v nájomnej dobe do bytu správou domu inštalované. Zmeny stavu vybavenia bytu v nájomnej dobe. Právo užívať byt zanikne písomnou dohodou medzi organizáciou a užívateľom alebo písomným oznámením užívateľa bytu, že nechce byt užívať.

V písomnom oznámení sa musí uviesť lehota, kedy ma užívanie skončiť a to najmenej mesiac, tak aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak nie je lehota uvedená, skončí sa užívanie koncom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom oznámenie došlo organizácii.

V Gíraltovciach, dňa ..... 2024

V Gíraltovciach, dňa ..... 2024

.....  
nájomcovia

.....  
prenajímateľ