

NÁJOMNÁ ZMUVA

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: MESTO SOBRANCE, Štefánikova 23, 073 01 Sobrance
v zastúpení : Ing. Ján Sklár, primátor mesta
IČO: 00 325 791
Banka VÚB:

a

Nájomcovia: Erik Ferko, nar.
trvale bytom:
Barbara Ferková, nar.
trvale bytom:

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme bytu :

Čl. 1

Predmet nájmu

1. Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. A11, nachádzajúci sa na II. NP, vchod č.3 bytového domu "A", súpisné číslo 1403, orientačné číslo 80 na ulici Michalovskej v Sobranciach.
3. Byt má osobitný vchod a pozostáva z dvoch obytných miestností, haly s kuchynským kútom a kúpeľne s WC. Výmera plochy bytu je 56,70 m².
4. V obytných miestnostiach sú betónové podlahy. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, bojler a dve vodovodné batérie. V kúpeľni je keramická dlažba a keramický obklad. V kuchynskom kúte sa nachádza umývací drez a piecka na tuhé palivo. Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou. V byte sa nachádzajú plastové okná. Nátery zárubní, dverí a tiež maľovka v celom byte sú nové.
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, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.

Čl. 2

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t. j. na dobu jedného roka, s účinnosťou od 01.04.2025 do 31.03.2026
2. Nájomcovi vzniká právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak bude dodržiavať všetky podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy a z osobitného predpisu, najmä ak riadne a včas platí nájomné, prispieva do fondu opráv a údržby, nepoškodzuje dom, prenajatý byt, spoločné zariadenia a vybavenia domu, platí poplatok za komunálny odpad a nájomca a osoby s ním býajúce dodržiavajú domový poriadok. Splnenie podmienok pre opätovné uzatvorenie nájomnej zmluvy skúma prenajímateľ ku dňu opätovného uzatvorenia nájomnej zmluvy. V prípade, ak nájomca nepreukáže splnenie podmienok, prenajímateľ nie je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu.¹
3. O opakovanom uzavretí zmluvy o nájme nájomného bytu rozhoduje Mestské zastupiteľstvo.

Čl. 3

Stav bytu

1. Nájomca bol so stavom bytu oboznámený.
2. Byt je ku dňu uzatvorenia nájomnej zmluvy spôsobilý k riadnemu užívaniu, čo nájomcovia potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.

Čl. 4

Výška nájomného

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a príspevok do fondu opráv a údržby.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 26,56 € mesačne a príspevok do fondu opráv a údržby vo výške 9,00 € mesačne, čo je spolu 35,56 € mesačne.
3. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a príspevok do fondu opráv a údržby vždy najneskôr do 25.-teho dňa v bežnom mesiaci.
4. Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a príspevku do fondu opráv a údržby je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu.²

Čl. 5

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomcom vzniká dňom uzatvorenia tejto zmluvy nárok na riadne užívanie bytu vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu v súlade s článkom 1 tejto zmluvy.
2. Popri práva užívať byt majú nájomcovia a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný
 - a) užívať byt, jeho zariadenie a vybavenie v súlade s touto zmluvou,
 - b) platiť riadne a včas (v dohodnutej lehote a výške) nájomné, platby súvisiace s nájomným vzťahom, príspevky do fondu opráv, poplatok za tuhý komunálny odpad v určenej výške; porušenie tohto odseku je dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu s nájomcom,
 - 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) v čas 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, včítanie 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,

¹s poukazom na § 676 ods.2OZ

² Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ

- i) oznámiť prenajímateľovi a správcovi bytu zmeny v zozname osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, čím sa rozumie odhlásenie alebo prihlásenie k trvalému pobytu,
 - j) ukladať komunálne odpady do určenej zbernej nádoby a platiť miestny poplatok za tuhý komunálny odpad (TKO),
 - k) podieľať sa na udržiavaní čistoty a poriadku v okolí domu.
4. 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 inej osobe,
 - e) vziať do podnájmu inú osobu.
5. Nájomcovia sú povinní v súlade s §665 Občianskeho zákonníka, umožniť prenajímateľovi prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho náležitosti riadnym spôsobom.
6. Nájomcovia sú povinní odstrániť všetky nepovolené úpravy v byte alebo v bytovom zariadení, a to troch dní od rozhodnutia prenajímateľa.
7. Nájomcovia sa zaväzujú, že v prípade požiadavky prenajímateľa o vytvorenie fondu opráv a údržby, budú prispievať do tohto fondu mesačne sumou určenou prenajímateľom.
8. Nájomcovia sú povinní uhradiť škody spôsobené iným než riadnym užívaním bytového zariadenia, pri ktorom došlo k jeho poškodeniu, strate alebo krádeži, a to v sume, ktorú vypočíta prenajímateľ podľa osobitných predpisov, zohľadňujúcich cenu nového zariadenia a doby amortizácie.
9. V prípadoch, kde nie je známy páchatel' poškodenia alebo krádeže a jedná sa o externé bytové zariadenie, ktoré využívajú viacerí nájomcovia, zaväzujú sa nájomcovia spolu podieľať sa na náhrade spôsobenej škody rovným dielom.
10. Nájomcovia (a osoby tvoriace jeho domácnosť) sú povinní umožniť prenajímateľovi (ako aj zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu) vstup do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
11. Nájomcovia sú povinní ihneď po nasťahovaní sa do bytu, tento poistiť.
12. Nájomca berie na vedomie, že byt je riadne pripojený do distribučnej sústavy (elektrika, vodovod, kanalizácia) prostredníctvom príslušného odberného miesta. Ak v dôsledku čo i nedbanlivostného konania osôb (bez ohľadu či nájomcov, alebo iných osôb sa tam zdržujúcich) dôjde k odpojeniu odberného miesta, nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne uhradiť všetky náklady na pripojenie odberného miesta do distribučnej sústavy. Tieto náklady uhradia na účet (do pokladne) oprávnenému subjektu (distribútorovi, výrobcovi, obci, resp. inému subjektu).
13. Nájomcovia nesmú vykonávať v predmete zmluvy (v byte a v ostatných priestoroch) podnikateľskú činnosť (v zmysle obchodného zákonníka, živnostenského zákona, resp. iných zákonov) ani použiť predmet zmluvy ako sídlo pre podnikateľskú činnosť.
14. Nájomcovia sú povinní platiť za dodávku energií (voda, elektrika a pod.) ich distribútorom. V prípade, ak prenajímateľ zistí, že nájomcovia neuhrádzajú včas a riadne platby za dodávku energií, vyhradzuje si prenajímateľ právo prijať vhodné opatrenia.

Čl. 6

1. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný vykonávať kontrolu funkčnosti domových zariadení slúžiacich k riadnemu užívaniu bytu, vykonávať revíziu technických zariadení a vykonávať opravy zásadného charakteru. Medzi opravy zásadného charakteru patria najmä:
 - a) opravy strešných krytín,
 - b) stavebné úpravy, ktoré by mohli zmeniť statiku bytu alebo domu,
 - c) zásahy do elektrického vedenia,
 - d) zásahy do vodovodných rozvodov.
3. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu
 - a) platenie nájomného a príspevku do fondu opráv a údržby,
 - b) prístup do bytu a nebytových priestorov prináležiacich k bytu za účelom kontroly, či nájomcovia užívajú prenajatý byt a jeho zariadenia riadnym spôsobom. Toto oprávnenie môže uplatniť maximálne raz za mesiac, častejšie len v prípadoch podozrenia, že dochádza k poškodzovaniu alebo rozpredávaniu majetku prenajímateľa.
 - c) na ich náklady odstránenie nežiaducich zásahov do zariadenia bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nájomcovia uskutočnili bez súhlasu prenajímateľa, a to troch dní od požiadania, bez ohľadu na rozsah vykonaných neoprávnených a nežiaducich zmien,
 - d) náhradu spôsobenej škody na internom zariadení bytu a bytového domu.
4. Prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch určiť platenie nájomného a príspevku do fondu opráv a údržby, prostredníctvom inštitútu osobitného príjemcu, t. j. poskytovaná sociálna dávka bude nájomcovi vyplácaná na účet prenajímateľa, ktorý po odpočítaní nájomného a príspevku do fondu opráv a údržby vyplatí zvyšok finančných príspevkov nájomcovi.

Čl. 7

1. 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. Nájom je možné skončiť dohodou nájomcov s prenajímateľom, dobou, na ktorú bol dohodnutý alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom nájomcovi bola doručená výpoveď.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom z bytu z nasledovných dôvodov uvedených v §711 Občianskeho zákonníka:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenie v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytu, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomne a príspevok do fondu opráv a údržby za dlhší čas ako tri

- mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia³ alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúceho z osobitného určenia domu⁴,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájomcovi nájom z bytu aj z nasledujúcich dôvodov uvedených v tejto zmluve:
- a) ak nájomca uskutoční v byte stavebné úpravy alebo inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa alebo akékoľvek zásahy do elektrického vedenia a také úpravy, ktoré by mohli ohroziť statiku bytu alebo domu a nežiaduce zásahy na upozornenia prenajímateľa na vlastné náklady neodstráni do troch dní,
 - b) ak nájomcovia opakovane neumožnia prenajímateľovi (dvakrát po sebe) vstup do bytu za účelom kontroly riadneho užívania bytu a jeho zariadenia,
 - c) ak nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa, prihlásia alebo umožnia pobyt ďalšieho občana, okrem tých osôb, ktoré patrili do spoločnej domácnosti v čase uzatvárania zmluvy, alebo ak takejto osobe umožnia dlho dobejší pobyt v spoločnej domácnosti a užívanie bytu a bytových zariadení⁵,
 - d) ak nájomca odmietne uhradiť škodu spôsobenú na bytovom zariadení alebo škodu spôsobenú na externom bytovom zariadení v požadovanom podiele.
5. Po uplynutí doby nájmu alebo po výpovedi sú nájomcovia povinní byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V prípade zisteného úmyselného poškodenia alebo odcudzenia bytového zariadenia je povinný nájomca na výzvu prenajímateľa uhradiť vyčíslenú požadovanú škodu.
6. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť nájomcovi náhradné ubytovanie pri ukončení nájomného vzťahu.

Čl. 8

Opakované uzavretie zmluvy

1. Ak medzi účastníkmi zmluvy došlo k opakovanému uzavretiu zmluvy o nájme nájomného bytu potom platia dojednania uvedené nižšie.
2. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že k dňu nadobudnutia účinnosti tejto opakovanej nájomnej zmluvy:
 - a) sa ruší predchádzajúca nájomná zmluva;
 - b) sa nájomcovia zaväzujú vysporiadať všetky nedoplatky podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy (napr. úplným uhradením dlhu, uzavretím splátkového kalendáru, poskytnutím zálohy, zabezpečením ručenia a pod.);
 - c) preberajú bez námietok predmet zmluvy v stave v akom sa nachádza vzhľadom na to, že ide opätovne uzatvorenia nájomnej zmluvy, teda nájomcovia sú plne oboznámení so stavom predmetu zmluvy, nakoľko tento užívali už predtým a z toho titulu nevznášajú pripomienky k stavu predmetu zmluvy. Za deň ohliadky bytu sa bude považovať deň podpísania opakovanej nájomnej zmluvy.

Čl. 9

1. Osobitné ustanovenia

1. Práva prenajímateľa vo vzťahu k nájomcovi uplatňuje a povinnosti zabezpečuje vlastník bytu.

³ § 2 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

⁴ § 3 ods. 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

⁵ za dlho dobejší pobyt sa pre potreby tejto zmluvy považuje obdobie dvoch týždňov

Čl. 10

Záverečné ustanovenia

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené výslovne niečo iné riadia sa vzťahy účastníkov zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v platnom znení (OZ), zákonom č. 443/2010 Z. z. a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Zmena, zrušenie tejto zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo vzniknuté v súvislosti s ňou, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou.
3. Účastníci prehlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, vyjadruje ich slobodnú ničím neobmedzenú vôľu, ich prejav je určitý a zároveň prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju aj podpisujú.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboch zmluvných strán. Táto zmluva je v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o zákon o slobode informácií v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. V tejto zmluve dotknuté osoby súhlasia so spracovaním osobných údajov (zoznam údajov je daný rozsahom použitia v tejto zmluve, alebo v rozsahu danom podľa NARIADENIA EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 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) /v skratke GDPR/. Dotknuté osoby prehlasujú, že údaje sú úplne, pravdivé, správne, aktuálne a ich súhlas so spracovaním na dobu neurčitú, alebo na dobu potrebnú na dosiahnutie účelu zmluvy je vyjadrený podpisom na tejto zmluve. Údaje sa spracúvajú pre účel zverejnenia, archivovania, sprístupnenia tretím subjektom (subjekty založené obcou, rozpočtové a príspevkové organizácie obce, subjektom zabezpečujúcim analýzu, posúdenie, schválenie, kontrolu, vymáhanie, poskytovanie plnenia zo zmluvy) ako aj na iné účely potrebné na naplnenie predmetu zmluvy. Zákonnosť spracovania osobných údajov je na podklade čl. 6 ods. 1 písm. b) GDPR. Zákonní zástupcovia dávajú výslovný súhlas na spracovanie osobných údajov ich maloletých detí pre potreby tejto zmluvy.
6. Nájomcovia prehlasujú, že v súvislosti s touto zmluvou poskytnú všetky relevantné informácie, tieto sú správne, úplné a pravdivé.
7. Zmluva je vyhotovená vo vyhotoveniach tak, že každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení
8. Súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:
príloha č. 1 – zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu,
príloha č. 2 – rozpis platieb (záloh) pre nájomné byty.

V Sobranciach, dňa 26.03.2025

Prenajímateľ:

Mesto Sobrance v zastúpení:

Ing. Ján Sklár, primátor mesta

Nájomca:

.....