

Zmluva o nájme bytu č. 60/02/11/2023

Článok 1 Zmluvné strany

Mesto Sabinov

Sídlo: Námestie slobody č. 57, 083 01 Sabinov
IČO: 00327735
Zastúpené: Ing. Pavlom Hužvárom, riaditeľom spoločnosti SABYT, s. r. o.,
Sabinov, ul. Mieru č. 8, IČO 31 730 345, zapísaná v
Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove, odd. Sro vl. č.
3163/P

(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

a

Kovaľová Alena

Trvalý pobyt:
Narodený:

(ďalej aj ako „nájomca“)

uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- 1) Predmetom nájomnej zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán pri nájme nájomného bytu vo vlastníctve prenajímateľa.
- 2) V súlade so Všeobecne záväzným nariadením mesta Sabinov č. 1/2020 v znení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Sabinov č. 6/2022, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 1/2020, ktorým sa ustanovujú podmienky prenechávania nájomných bytov vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickým osobám (ďalej len „VZN“), na základe súhlasu primátora mesta Sabinov č. **3458/2023/OPaSM** zo dňa **27.09.2023** a po predchádzajúcom uzatvorení Dohody o finančnej zábezpeke, prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva do užívania nájomcovi:
byt II. kategórie
číslo bytu: 11
podlažie: 3.
ulica: Pavla Gojdiča č. 2
počet izieb: 2
zapísaný na LV č. 2214 nachádzajúci sa v k. ú. Sabinov.
- 3) Predmetom nájmu je nájom bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.

- 4) Veľkosť podlahovej plochy bytu, príslušenstvo, výška nájomného a výška úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu sú uvedené v „**Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu**“, počet osôb spoločnej domácnosti je uvedený v „**Zozname osôb**“ a obidve písomnosti sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 5) Bližšia špecifikácia predmetu nájmu (najmä popis bytu, zariadenie bytu, príslušenstvo bytu, spôsob vykurovania a pod.) je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto nájomnej zmluvy označenej ako „**Zápisnica o prevzatí bytu**“.
- 6) Nájomca a členovia spoločnej domácnosti sú oprávnení užívať byt len na bývanie.
- 7) Prenajímateľ súhlasí s prihlásením nájomcu a členov spoločnej domácnosti na trvalý pobyt na adresu uvedenú v článku 2 ods. 2 tejto zmluvy.

Článok 3 Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.10.2023 do 30.09.2026.**
- 2) Nájom je možné opakovane predlžovať, a to za splnenia podmienok stanovených vo VZN a za súčasného dodržania podmienok dohodnutých v tejto zmluve a všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 3) Nájom bytu zaniká
 - a) dohodou nájomcu a prenajímateľa,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) výpoveďou.
- 4) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne ustanovených v Občianskom zákonníku.
- 5) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu.
- 6) Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, nájom bytu zanikne uplynutím výpovednej doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ak nájom bytu zanikne a bývalý nájomca byt nevypratať ani v dodatočnej lehote určenej prenajímateľom, prenajímateľ je oprávnený

vypratať byt sám. Vypratanie sa uskutoční komisionálne po predchádzajúcom upozornení bývalého nájomcu. O vypratani sa vyhotoví písomný záznam, jedno vyhotovenie sa odovzdá bývalému nájomcovi. Ak sa bývalý nájomca na vypratani nezúčastní, prenajímateľ prizve k vyprataniu bytu inú dospelú osobu. Záznam o vypratani bytu doručí bývalému nájomcovi verejnou vyhláškou na úradnej tabuli mesta. Vypratane zariadenie bytu v tomto prípade prenajímateľ uskladní na náklady bývalého nájomcu, najdlhšie však na dobu troch mesiacov.

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 pred uzatvorením zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu nájmu a že stav predmetu nájmu je mu dobre známy a predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.
- 3) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania na základe odovzdávacieho protokolu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- 4) Nájomca po skončení nájomnej zmluvy odovzdá priestory a zariadenie bytu späť prenajímateľovi na základe spoločne spísaného odovzdávacieho protokolu stavu predmetu nájmu.
- 5) Neoddeliteľnou prílohou Odovzdávacieho protokolu (zápisnice o prevzatí a odovzdaní bytu), ktorý popisuje aktuálny stav predmetu nájmu, tvorí fotodokumentácia.

Článok 5 Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt vo výške stanovenej vo VZN uvedenej v mesačnom predpise nájomného.
- 2) 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 predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.
- 3) 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).
- 4) 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 prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 5) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu vždy najneskôr **do 20. dňa** v bežnom mesiaci.

- 6) Ak nájomca nedodrží lehotu na zaplatenie nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa odseku 4, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa osobitného predpisu²⁾.
- 7) 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, resp. bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
- 8) Správca bytu vykoná do 31. mája kalendárneho roka ročné vyúčtovanie nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa platných cenových predpisov.
- 9) Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške stanovenej prenajímateľom vo VZN.
- 10) Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený v zmysle § 588 Občianskeho zákonníka započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania
 - a) so splatnými pohľadávkami nájomcu (nájomné, plnenia poskytované s užívaním bytu, poplatkami z omeškania) ako svoju pohľadávku voči nájomcovi, oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu.
 - b) výšku iných splatných pohľadávok (nedoplatkov za užívanie bytov vo vlastníctve prenajímateľa z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinnosti nájomcu) ako svoju pohľadávku voči nájomcovi, oproti preplatku z ročného vyúčtovania nájomného a úhrad za plnenie poskytované s užívaním bytu.
- 11) Započítanie pohľadávok prenajímateľ uskutoční v deň splatnosti vyúčtovania, teda v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
- 12) Nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak bude nájomcovi poskytnutý príspevok na bývanie podľa § 13 zákona č. 599/2003 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi v znení neskorších predpisov je prenajímateľ oprávnený započítať a bezhotovostne previesť celkovú sumu tohto príspevku na bývanie na účet prenajímateľa za účelom uhradenia splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

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,

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

- 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 nájmu³⁾ vrátane 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 príslušnom 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 byte⁴⁾, 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.
- 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.

³) § 665 Občianskeho zákonníka

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

- 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 nepristúpiť k opakovanému nájmu bytu.
- 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; inak je povinný dňom skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 8) Nájomca je povinný bezprostredne pred skončením nájomného vzťahu vykonať na vlastné náklady hygienickú maľbu bielou farbou všetkých stien v predmete nájmu, ďalej je povinný hygienicky vyčistiť a dezinfikovať predmety a zariadenie v byte, vrátane kuchynskej linky, vstavaných skriň, plynového resp. elektrického sporáka, sprchovacej vane, vodovodných batérií, umývadla, WC a podláh.
- 9) V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v článku III ods. 1) zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomca byt ďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania alebo do právoplatného rozhodnutia súdu o vypratání.
- 10) Nájomca je povinný podľa § 77 ods. 2 písm. a) zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady poplatok za komunálne odpady platiť poplatok za komunálny odpad v Sabinove.
- 11) Nájomca berie na vedomie, že neoprávnené užívanie bytu môže naplniť skutkovú podstatu trestného činu podľa § 218 Trestného zákona.

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

Hrubé porušenie zmluvy o nájme

Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:

- a) ak nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenie poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
- c) porušovaním povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy,
- d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
- e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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 požiadá 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) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú tieto prílohy:
 - a) Zoznam osôb,
 - b) Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu,
 - c) Zápisnica o prevzatí bytu,
 - d) Dohoda o finančnej zábezpeke.
- 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 01.10.2023

Prenajímateľ:

Nájomca (nájomcovia):

.....
Mesto Sabinov
zastúpené Ing. Pavlom Hužvárom

.....