ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 84/2026

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

	Mesto Spišská Stará Ves
Sídlo:	Štúrova 228/109, 061 01 Spišská Stará Ves
Zastúpené:	Ing. Jánom Kurňavom, primátorom mesta
IČO:	00 326 526

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko:	Pavol Dlhý
Rodné číslo:	
Trvalý pobyt:	Štúrova 574/44, 061 01 Spišská Stará Ves

(ďalej len „nájomca“)

po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu:

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – 20-bytového obytného domu v Spišskej Starej Vsi, na ulici Štúrova č. 574, súpisné číslo 44, nachádzajúceho sa na pozemku parcelné číslo 273/1, k. ú. Spišská Stará Ves.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania **1-izbový byt č. 1** nachádzajúci sa na prízemí uvedeného obytného domu vo vchode č. 44 vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu

a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Spišskej Starej Vsi č. 77/7-8/09 zo dňa 27.8.2009.

3. Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Starej Vsi dňa 28.9.2023 rozhodlo o pridelení uvedeného bytu do nájmu vyššie uvedenému nájomcovi, a to uznesením číslo 56/5-9/23.

Článok III.
Opis bytu a jeho príslušenstva

1. **Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 46,25 m^2 pozostáva:**

   a) z obytných miestností:
   - **izba č.1 o výmere 18,04 m^2**

   b) z príslušenstva bytu - vedľajších miestností:
   - **kuchyňa o výmere 8,73 m^2**
   - **chodba o výmere 12,14 m^2**
   - **kúpeľňa o výmere 2,64 m^2**
   - **WC o výmere 0,92 m^2**
   - **komora o výmere 3,78 m^2**

2. Predmetný byt sa nachádza v obytnom dome a nie sú na ňom žiadne vady. Vo všetkých izbách sú plávajúce podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je zánovná smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie (vaňová a umývadlová). V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA, kuchynská linka s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček a domáci telefón. Nátery okien, dverí a tiež maľovka v celom byte sú nové. Predmetný byt má samostatné vykurovanie (v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. Immergas) a má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

3. Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, kočikáreň, vstupné vestibuly a schodiská.

4. Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú bleskozvod, práškový hasiaci prístroj, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

5. Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu predmetný byt

preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (viď evidenčný list). Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

6. Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt, a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

Článok IV.
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú, t.j. **od 1.10.2026 do 30.9.2029.** Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť v zmysle článku VIII. tejto zmluvy.

2. V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalšie tri roky za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.

Článok V.
Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné vo **výške 1236,- € ročne**, a to v splátkach splatných **po 103,- € mesačne**, vždy najneskôr do 25. dňa daného mesiaca na účet prenajímateľa: Slovenská sporiteľňa a. s., č. účtu SK51 0900 0000 0004 9306 1046.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za plnenia (služby)** spojené s užívaním bytu, ktoré budú **vyčíslené v evidenčnom liste** a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

3. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu v termíne splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

4. Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť oznamovaciu (ohlasovaciu) povinnosť voči dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané (poskytnuté) služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca (individuálne).

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi názov spoločnosti, s ktorou má uzavretú Zmluvu o dodávke elektriny a Zmluvu o dodávke plynu.

6. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu dodávateľa elektriny alebo plynu do 14 dní od vykonania tejto zmeny.

7. Ak dodávateľ energií (elektriny alebo plynu) ukončí do predmetného bytu ich dodávku z dôvodov na strane nájomcu (napr. neplatenie faktúr za energie), nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opätovné pripojenie energií do tohto bytu.

8. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 30. apríla nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

9. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo plnení (služieb) spojených s užívaním bytu (napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy) automaticky sa zmení výška nájomného alebo plnení (služieb) od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

10. Nájomca je povinný ešte pred podpísaním nájomnej zmluvy zložiť na účet mesta finančnú zábezpeku vo výške **šesťmesačného nájomného**, ktorá bude slúžiť na účel zabezpečenia platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Mesto túto finančnú zábezpeku vedie na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

11. V prípade, že nájomca po skončení nájmu bytu nebude mať nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, resp. odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, finančná zábezpeka sa mu vráti do 15 dní od zdokladovania, že nájomca nemá po skončení nájmu bytu nedoplatok na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a neprišlo k poškodeniu bytu, a to na bankový účet nájomcu uvedený nájomcom pre tento účel.

Článok VI.
Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, resp. povereného zamestnanca mesta.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon ich práv.

4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

7. Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jeho časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku III bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte (t. j. ďalších spoluužívateľov bytu).

8. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním tohto bytu (napr. počet členov domácnosti), tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

9. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom odpisu stavu vodomeru, kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

10. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

11. Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

12. Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

Článok VII.
Práva a povinnosti prenajímateľa z nájmu bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2. Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

4. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

Článok VIII.
Ukončenie nájmu bytu

1. Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku IV. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:
   a) výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku,
   b) písomnou dohodou oboch zmluvných strán o predčasnom ukončení tohto nájmu,
   c) odstúpením od zmluvy – v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

2. V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

3. Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. **Výpovedná lehota je 2-mesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

4. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden týchto dôvodov:
   a) ak takúto možnosť dáva zákon,
   b) ak nájomca opakovane (aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený) porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
   c) ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,
   d) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku VI. bod 4 tejto zmluvy,
   e) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku VI. bod 5 tejto zmluvy,
   f) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku VI. bod 7 tejto zmluvy,
   g) v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku VI. bod 10 tejto zmluvy.

5. Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

6. V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady**.

7. Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu tohto bytu.

8. V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

Článok IX.
Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy, ktoré nie sú touto Zmluvou upravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecnými záväznými nariadeniami.

2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán, a to formou dodatkov. Opakovaný nájom bytu bude riešený novou nájomnou zmluvou.

3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami.

4. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 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) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

5. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle www.osobnyudaj.sk/informacie, ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.

6. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, 1 x obdrží zmluvu nájomca, 2 x prenajímateľ.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy, že ju uzatvárajú po vzájomnom prerokovaní, slobodne, nie je uzatvorená v tiesni, ani za nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek stranu.

V Spišskej Starej Vsi, dňa 30.9.2026

....

prenajímateľ nájomca