

Zmluva o nájme bytu č. 4/2025

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (Ďalej ako „**Občiansky zákonník**“) a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Zákon o dotáciách**“)

Článok I.

Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** **Obec Spišské Bystré**
So sídlom: Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré
Zastúpený: Mgr. Marián Luha – starosta obce
Vecne zodpovedný: Mgr. František Kováčik – prednosta OcÚ
IČO: 00 326 542
DIČ: 2020674975
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK98 0200 0000 0000 2522 8562
Telefonický kontakt: 052/ 77 92 197
E-mail: obec@spisskebystre.sk
(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)
- 2. Nájomca:** **Anna Marušinová**
Trvale bytom: Hviezdoslavova , 059 18 Spišské Bystré
Narodený/á:
(ďalej ako „**Nájomca**“)

Osoby užívajúce byt spolu s Nájomcom:

Článok 2

Predmet zmluvy

1. Obec Spišské Bystré je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to bytového domu so súp. č. 859/25, 859/26, postaveného na parcele č. 1215/118 zapísaného na LV č. 1, katastrálne územie Spišské Bystré.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Anne Marušinovej do užívania byt č. I./č.4 na poschodí nachádzajúci sa v Spišskom Bystrom, ul. Družstevná, súp. č. 859, orientačné č. 25.

Článok 3

Doba nájmu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu **určitú jeden (1) kalendárny rok**, a to **od 01. 07. 2025 do 30. 06 . 2026.**

Článok 4

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájmu bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
2. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri (3) mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
3. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy nájomca musí spĺňať podmienky § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
4. Prenajímateľ uzatvorí opakovane zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca počas doby nájmu nezískal iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo nájmu.

Článok 5

Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 2 obytných miestností a ďalšieho vybavenia: kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu je: **49,87 m²**.
2. Vybavením a zariadením bytu je plynový kotol, kombinovaný sporák, kuchynská linka, meracie zariadenie na meranie vody, mimo bytu meranie elektriny, plynu, rozvody plynu, elektrickej energie, kanalizačná prípojka.
3. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pri prehliadke bytu pred uzavretím nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
4. Podrobný stav vybavenia bytu a príslušenstva je obsahom „Zápisnice o prevzatí/odovzdaní bytu“, ktorá bude vyhotovená pri prevzatí bytu. (Vzor zápisnice o prevzatí/odovzdaní bytu tvorí prílohu zmluvy).
5. So zariadením bytu a bytového domu je povinný nájomca zaobchádzať tak, aby zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.

Článok 6

Výška nájomného

1. Nájomcovi vzniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a služby spojené s užívaním bytu od **01. 07. 2025**.
2. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných právnych cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená v Mesačnom predpise úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ pri každej zmene cenových predpisov MF SR, alebo pri zmene počtu bývajúcich osôb, oznámi zmenu výšky záloh za služby poskytované s užívaním bytu novým mesačným predpisom úhrad za služby spojené s užívaním bytu.
5. Zálohové platby za poskytované služby sú rozpísané v Mesačnom predpise úhrad, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za služby poskytované s užívaním bytu za bežný mesiac, najneskôr **do 15-teho dňa príslušného mesiaca**. Podľa § 697 Občianskeho zákonníka ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 4 nariadenia vlády SR 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Ročné vyúčtovanie za služby spojené s užívaním bytu vykoná prenajímateľ podľa platných právnych predpisov: **do 31. mája nasledujúceho roka**.
8. Prenájom nehnuteľností bol schválený v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia č. 4/2019 o prideľovaní bytov vo vlastníctve obce Spišské Bystré.

Článok 7

Finančná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa podľa § 12 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní dohodli na finančnej zábezpeke vo výške trojmesačného (3) nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného na účet Obce Spišské Bystré vedenej vo **VÚB, a. s. pobočka Poprad, číslo účtu: 15 8704 0953, IBAN: SK89 0200 0000 0015 8704 0953, BIC: SUBASKBX** najneskôr v deň podpisu nájomnej zmluvy.
2. Nájomca súhlasí s tým, aby po ukončení nájmu prenajímateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú neplatením mesačného predpisu s príslušenstvom, ročného vyúčtovania a škody vzniknuté poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky zloženej na účte Obce Spišské Bystré. Po vysporiadaní pohľadávok bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi.
3. Finančná zábezpeka alebo nevyčerpaná časť zábezpeky bude po skončení nájomného vzťahu vrátená nájomcovi na účet nájomcu do jedného mesiaca t.j. do 30 dní od vypratania bytu a vyrovnania nárokov.

Článok 8

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný zabezpečiť drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte na vlastné náklady v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi oznámi nájomca bez zbytočného odkladu.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
3. 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; to platí aj pre osoby, ktoré nájomný byt užívajú spolu s nájomcom na základe nájomnej zmluvy.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
6. Nájomca a členovia jeho domácnosti nesmú poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný si zabezpečiť osobitné združené poistenie domácnosti, v opačnom prípade bude znášať všetky náklady súvisiace s odstránením vzniknutej škody.
10. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto musí bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
12. Nájomca je povinný zabezpečovať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších zmien a predpisov, vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok 9

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného stavebného úradu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
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.

Článok 10

Skončenie zmluvy

1. Nájom sa končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov taxatívne uvedených v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka,
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu s troj (3) mesačnou výpovednou lehotou počítanou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci doručenia písomnej výpovede prenajímateľovi,
 - e) prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť v prípade ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo hrozí vznik škody na Predmete nájmu, v tomto prípade sa zmluva ruší dňom, keď prejav vôle o odstúpení od zmluvy bude doručený druhej zmluvnej strane.
2. Ak dôjde k skončeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný okamihom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční spísaním Zápisnice o prevzatí/odovzdaní bytu, ktorá bude podpísaná oprávnenými zástupcami zmluvných strán.

Článok 11
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú (jeden (1) kalendárny rok) **od 01. 07. 2025 do 30. 06. 2026.**
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
4. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie a prenajímateľ dve (2) vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Spišskom Bystrom

dňa

V Spišskom Bystrom

dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Anna Marušinová

.....
Mgr. Marián Luha
starosta obce

Obec Spišské Bystré, Michalská 394, 059 18 Spišské Bystré

IČO: 00326542

DIČ:2020674975

Mesačný predpis nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

Číslo dokladu: 4/2025

Platí od: 01. 07. 2025

Dátum splatnosti: do 15-teho dňa v bežnom mesiaci

Var. symbol: 1/4/859/25

Súpisné číslo: 859

Číslo bytu: I./č.4/859/25

Osoby celkom/trvale: 1

Vchod: 1

Počet izieb: 2

Podlahová plocha (bez loggií): 49,87 m²

A. ZÁLOHOVÉ PLATBY

€

Studená voda

8,- -

El. energia

40,- -

Prevádzka spoločných priestorov

2,- -

PLYN

54,- -

B. ZÁKLADNÉ (FIXNÉ) PLATBY

Nájom

174,- -

z toho:

-fond prevádzky, údržby a opráv 22,-

- fond opráv a údržby bytov 6,-

Rekapitulácia:

SPOLU: 278,-€

PREDPIS SPOLU: 278,- €

Váš predpis platieb a úhrad je stanovený v súlade so zásadami o výkone správy a so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z.

Výška nájomného je určená podľa opatrenia MF SR z 23. Apríla 2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších úprav a uznesenia Obecného zastupiteľstva v Spišskom Bystrom č. 28/2013, bod A/6 z 22.4.2013 a uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Spišské Bystré zo dňa 30.04.2025 č. 16/2025/8.

Úhrady realizujte na číslo účtu: 25 228 562/0200

IBAN: SK98 0200 0000 0000 2522 8562, BIC: SUBASKBX

Variabilný symbol:1/4/859/25

Za každý omeškaný mesiac účtujeme poplatok z omeškania v súlade s platnými predpismi.
Pri platbe uvádzajte správny variabilný symbol.

Dátum:

Mgr. Marián Luha
starosta obce

Zápisnica o prevzatí* / odovzdaní* bytu

Závady a škody zistené pri odovzdávaní bytu do užívania nájomcovi */ pri odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi*.

Nájomca

byt číslo:

poschodie:

, s.č.

Pri prehliadke bytu prevedenej dňa boli zistené dole uvedené závady presahujúce rámec bežného opotrebovania, ako i závady a poškodenia, ktoré spôsobil nájomca sám, alebo tí, ktorí s ním bývali (ďalej len závady a poškodenia):

Vybavenie:

Kuchyňa + izba:

1. Svetlá – 4 ks
2. Kuchynská linka, batéria, plynový sporák - Mora
3. Panelový radiátor – 3 ks
4. Plynový kotol + ohrievač vody
5.

Izba:

1. Svetlo – 1ks
2. Panelový radiátor – 1 ks
3.
4.
5.

Kúpeľňa + WC:

1. Vaňa – 1 ks, sprchová batéria – 1 ks, WC – 1 ks
2. Svetlo – 1 ks
3. Umývadlo – 1 ks, batéria – 1 ks
4. Radiátor – 1 ks
5.

Závady:

Stavy meračov energií:

Vodomer:

Elektromer:

Plynomer:

Odovzdanie kľúčov:

- Od poštovej schránky
- Od bytu
- Od vchodu
- Od skladu
- Od skladu pod schodmi
-

Dňa:

preberajúci :

odovzdávajúci:

*nehodiace sa prečiarknúť