

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### čl. I. Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Mesto Bytča  
Námestie SR 1/1, 014 38 Bytča  
zast.: Ing. Miroslav Minárčik - primátor mesta Bytča  
IČO: 00321192  
DIČ: 2020626399  
bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Bytča  
číslo účtu: 23525432/0200 , IBAN: SK12 0200 0000 0000 2352 5432  
(ďalej ako prenájomca)

a

**Nájomca:** **Milan Madaj**  
trvalý pobyt: Bytča,  
dátum narodenia:  
rodné číslo:  
štátna príslušnosť: Slovenská republika  
(ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu, za tohto obsahu a nasledovných podmienok:

### čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Bytový dom pre dočasné ubytovanie Jesienka č.s. 813/4 na ulici Treskoňovej v Bytči, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu, je evidovaný v katastri nehnuteľností Správy katastra Bytča, k.ú. Veľká Bytča, obec Veľká Bytča na LV č. 2473 v prospech vlastníka Mesto Bytča.

2. Právo prenájomcu nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 2473.

### čl. III. Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 1 izbový byt č. 31 na II. poschodí v bytovom dome č.s. 813/4, na ulici Treskoňovej v Bytči. Byt pozostáva z 1 izby, kúpeľne , WC, predsieni a lodžie. Celková podlahová plocha činí 21,77 m<sup>2</sup>.

2. Opis bytu: 1 izba, chodba, kúpeľňa, elektrické vedenie zabudované, zásuvky, vypínače, svietidlá, v každej miestnosti, ústredné kúrenie osadené meračmi tepla, kúpeľňa, WC, merač na teplú vodu, merač na studenú vodu, 2 ks batérie, sprchový kút, umývadlo, WC misa.  
Podrobný popis bytu a jeho vybavenie obsahuje Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu , ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3. Nájomca sa so stavom prenájomného bytu oboznámil a bez závad ho preberá do svojho užívania. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory

a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4. Osoby tvoriace domácnosť nájomcu:  
Milan Madaj, nar.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v užívania schopnom stave o čom vyhotovil Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu podpísanú oboma zmluvnými stranami.

#### **Čl. IV. Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počínajúc dňom 01.03.2022 a končí 28.02.2023.

2. S nájomcom možno opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu len v prípade, že si bude riadne a včas plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o nájme, najmä riadne a včas platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a dodržiavať Domový poriadok.

3. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu. O uzatvorenie nájomnej zmluvy, resp. predĺženie nájomnej zmluvy musí nájomca požiadať písomne mesto doručeními žiadosťou na mestský úrad, minimálne dva mesiace pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu .

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 do nájmu.

5. Ku dňu zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať, vybieliť a vypratany byt odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením, ktoré pri odovzdaní nájmu od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

6. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

#### **Čl. V. Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Dňom uzatvorenia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu.

2. Nájomné je určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008 v znení opatrenia č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a opatrenia č. 01/R/2011 z 1. decembra 2011.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne:

- a) nájomné vo výške 23,62 €,
- b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 76,38 €

Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu činí: 100,00 €.

4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet č. IBAN: SK 12 0200 0000 0000 2352 5432, alebo v hotovosti v pokladni Mestského úradu.

5. Podrobný rozpis nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu obsahuje evidenčný list vystavený pre príslušný kalendárny rok. Výška preddavkov bude závisieť od zálohového predpisu určeného na príslušné zúčtovacie obdobie. Po každom zúčtovacom období budú preddavky upravené v závislosti od skutočnej spotreby zistenej po vyúčtovaní.

6. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka tepla, teplej vody, vodné a stočné, dodávka elektrickej energie, zrážkové vody, výtah .

7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkov za plnenia spojených s užívaním bytu. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb, miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu.

8. Zmena výšky nájomného, ako aj preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu je účinná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

9. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. 5. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania
- nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

10. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou platieb podľa tohto článku viac ako 5 kalendárnych dní, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v ustanovení § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

11. Nájomca sa zaväzuje, že ku dňu vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi všetkých príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú v predmetnom byte bývať.

12. Nájomca je pred podpisom zmluvy o nájme bytu v zmysle Uznesenia MZ v Bytči č.154/2016 zo dňa 23.11.2016 povinný zaplatiť finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného a to v lehote do 30 kalendárnych dní pred podpisom zmluvy o nájme bytu, najneskôr v deň podpisu nájmovej zmluvy, a to na účet Mesta Bytča č. účtu 0425203057/0900, alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

13. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu sa nájomcovi finančná zábezpeka nevracia a zložená finančná zábezpeka bude zabezpečovať nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu na ďalšiu dobu nájmu.

14. Nájomca súhlasí s tým, aby po skončení nájmu prenajíateľ vysporiadal pohľadávku voči nájomcovi vzniknutú nezaplatením nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu, ročného vyúčtovania a škody vzniknutej poškodením prenajatého bytu z finančnej zábezpeky zloženej na účte mesta Bytča. Po vysporiadaní pohľadávok bude zostávajúca časť finančnej zábezpeky vrátená nájomcovi.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:

a) vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, znášať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. maľovanie, oprava omietok, výmena osvetľovacích zariadení). Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

b) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajíateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajíateľa, poskytnúť potrebnú súčinnosť, spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne.

c) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch Závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu, alebo tých ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajíateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu Závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške.

d) užívať byt výlučne na bývanie.

e) ku dňu zániku nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace a tieto priestory odovzdať prenajíateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

3. Nájomca nesmie prenechať priestory, ktoré sú predmetom nájmu do užívania iným osobám z titulu podnájmu.

4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajíateľa, náklady na realizáciu navrhnutých zmien znáša v plnom rozsahu nájomca, bez nároku na ich náhradu po skončení nájmu.

5. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje tieto povinnosti plniť a dodržiavať.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.

7. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odsťahovanie člena rodiny) je nájomca povinný oznámiť do jedného mesiaca správcovi bytového domu, ktorý túto zmenu vyznačí na evidenčnom liste.

8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte v spoločných priestoroch a zariadeniach domu.

Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte počas trvania nájmu vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Nájomca môže tento súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov. Pokiaľ prenajímateľ bude takéto úpravy vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje ich vykonanie bez obmedzenia umožniť.

2. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť Závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení správcu prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.

#### **Čl. VII.**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, alebo pred uplynutím tejto doby dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, prenajímateľ len z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

2. Jedným z dôvodov na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je aj to, že nájomca nebude platiť nájomné a preddavky za plnenia s nájmom spojené, riadne a včas.

3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

#### **Čl. VIII.**

##### **Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- a) evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
- b) Protokol o prevzatí a stave bytu

3. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.

5 Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, zmluvné strany ju neuzatvorili v tiesni, ani za obzvlášť nevýhodných podmienok.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke mesta.

V Bytči, dňa 28.02.2022

č.j.: 54/3612/2022

nájomca

prenajímateľ

.....  
**Milan Madaj**

.....  
**Ing. Miroslav Minárčik**  
**primátor mesta**