

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka medzi:

**Prenajímateľ:**

**Mesto Skalica**  
v zastúpení mandatárom, na základe mandátnej zmluvy:  
**SKAL & CO spol. s r. o.**  
**Mallého 977/58, 909 01 Skalica**  
zast.: **Ing. Martin Žigo – konateľ spoločnosti**  
**Ing. František Sás – konateľ spoločnosti**  
**Ol'ga Vadíková, poverená podpisovaním na základe plnej moci**  
**IČO: 31447511 IČ DPH: SK 2020376809**  
**bankové spojenie: VÚB a. s., č. ú. SK7802000000001167945182**  
**zapísané v OR OS v Trnave vlož. č. 457/T, odd.: Sro.**

a

**Nájomca:**

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme bytu:

## Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. **9** v bytovom dome č. **2482/13** na ul. **Zlatnícka v Skalici, rozloha bytu 89,99 m<sup>2</sup>.**
2. Byt má **4** obytné miestnosti a príslušenstvo nachádzajúcich sa na dvoch nadzemných podlažiach, a to:
  1. nadzemné podlažie – **zádverie, chodba, schodisko, WC, kuchyňa, obývací izba**
  2. nadzemné podlažie – **chodba, kúpeľňa s WC, 3 izby.**Vybavenie bytu: kuchynská linka, plastové okná, vaňa, umývadlo. Vybavenie bytu je opotrebované bežným užívaním.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné časti a zariadenia domu a právo užívať pozemok prislúchajúci k bytu.
4. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenájomca odovzdá nájomcovi v tomto stave: viď „Zápisnica o prevzatí bytu“.
5. Domácnosť nájomcu tvoria ďalšie spoločne posudzované osoby:
- 6.

## Čl. II. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1. augusta 2022 do 31. júla 2025.**

## Čl. III. Platobné dojednania

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomca nájomné za byt.
2. Výška nájomného určená v zmysle Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov za užívanie bytu je **224,17 € mesačne** /“viď Evidenčný list“/ vrátane fondu opráv.
3. Nájomné je nájomca povinný zaplatiť prenájomca najneskôr do 25.-teho dňa každého príslušného mesiaca.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky do doby splatnosti, t. j. do dvadsiateho piateho dňa každého príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenájomca poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania, v zmysle ustanovení § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a nasl. vykonávacích predpisov.
5. V zmysle Čl. 5 Všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) Mesta Skalica č. 3/2020, ktorým sa stanovujú zásady pridelovania nájomných bytov v meste Skalica v znení neskorších VZN, ktoré menia a dopĺňajú VZN č.3/2020, je fyzická osoba, ktorej je pridelený nájomný byt, povinná uhradiť na účet Mesta Skalica, alebo do pokladne na Mestskom úrade v Skalici, najskôr 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku vo výške šesťnásobku mesačného nájomného. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu

a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Výška finančnej zábezpeky je 1345,02 €, ktorú je nájomca povinný uhradiť na účet Mesta Skalica najneskôr v deň podpisu zmluvy o nájme bytu.“

6. Finančná zábezpeka bude občanovi, ktorému je pridelený nájomný byt (nájomcovi), vrátená v lehote do tridsiatich dní od ukončenia nájomnej zmluvy. V prípade vzniknutých nedoplatkov na nájomnom a poskytovaných službách a vzniknutých poškodení užívaného nájomného bytu, bude finančná zábezpeka znížená o tieto nedoplatky a náklady na opravu poškodení užívaného nájomného bytu. Finančná zábezpeka v týchto prípadoch bude vrátená nájomcovi do desiatich dní od vystavenia potvrdenia správcu bytového fondu o vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu.

#### **Čl. IV. Práva a povinnosti**

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
2. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu, poruchy meradiel a pod.
3. Povinnosťou nájomcu bytu je zmluvne si zabezpečiť u dodávateľov dodávku elektrickej energie, plynu a vody.
4. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe, §12 ods. 1 písm. k) zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca bytu súhlasí so spracovávaním a poskytovaním jeho osobných údajov prenajímateľom bytu v oblastiach vyplývajúcich len z nájmu bytu v zmysle ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.
6. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok § 12 ods. 4 zák. č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní z 26.10.2010 v znení neskorších predpisov, a to: ak príjem nájomcu k 31.12. kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nie je vyšší ako štvornásobok životného minima podľa § 22 ods. 3 písm. a) alebo nie je vyšší ako päťnásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c).  
O možnosti opakovaného nájmu bytu bude nájomca vlastníkom bytu informovaný tri mesiace pred termínom ukončenia nájmu bytu.
7. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

#### **Čl. V. Záverečné ustanovenia**

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú a končí dňom **31. júla 2025.**
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu písomnou formou.
3. Nájom bytu môže byť ukončený aj dohodou oboch zmluvných strán.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 zákona č. 261/2001 Zb., ktorým sa menia a dopĺňajú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. Nájomca je povinný odovzdať byt vymaľovaný hygienickým náterom, uprataný a čistý. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.  
a/ Nájomca je v zmysle § 5 nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. (k § 687 od. 2 Občianskeho zákonníka) v platnom znení povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené (príloha č. 1 tejto zmluvy). Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o byt, ktorý má v nájme na základe tejto Zmluvy, riadne starať.  
b/ Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení na vlastné náklady a nájomca je povinný následne uhradiť vzniknuté náklady prenajímateľovi.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
7. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom po jednom vyhotovení obdrží prenajímateľ, nájomca a Mesto Skalica, ako vlastník bytu.

8. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, tejto rozumeli a na znak súhlasu s ňou ju podpísali

V Skalici, dňa 31.7. 2022

---

/ p r e n a j í m a t e ľ /

---

/ n á j o m c a /