

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a v súlade so Všeobecne  
záväzným nariadením Mesta Nováky č. 2/2008 schváleným 19.02.2008 a Všeobecne  
záväzným nariadením Mesta Nováky č. 5/2013 schváleným 16.12.2013  
medzi zmluvnými stranami

### Čl. I.

#### Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Mesto Nováky, IČO: 318 361  
zastúpené Ing. Dušanom Šimkom, primátorom mesta  
na základe Uznesenia MsZ v Novákoch č. 20, bod D, zo dňa 02.09.1997  
pri tomto právnom úkone zastúpené spoločnosťou  
BENET, s.r.o., Nám. SNP 974/28, Nováky,  
IČO: 36 299 219  
zast. Ing. Ladislavom Bittarom, konateľom spoločnosti

**Nájomca:** Richard Šproch, nar. ....,  
bytom 972 71 Nováky, Kukučínova 205/10

### Čl. II.

#### Predmet nájmu

**2.1** Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcom do spoločného užívania dvojizbový byt číslo 3, na II.NP domu, súpisné číslo 205, orientačné číslo 10, na parcele číslo 145/1 , na Ul. Kukučínovej v k.ú. Nováky, zapísaný na LV č. 1 pre k.ú. Nováky, ktorý je výlučným vlastníctvom prenajíateľa.

**2.2** Prenajímaný byt pozostáva z dvoch obytných miestností - izieb a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a balkón. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného bytu je 53,09 m<sup>2</sup>. S bytom sa prenajíma aj pivnica číslo 3/10 s podlahovou plochou 1,96 m<sup>2</sup>.

Podrobný opis stavu bytu a príslušenstva bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

**2.3** Nájomca vyhlasuje, že prenajímaný byt preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza v súčasnosti a je oboznámený s jeho skutočným stavom. Stav prenajatého bytu zodpovedá účelu, na ktorý sa tento prenajíma a je v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie.

**2.4** Spolu s bytom má nájomca právo užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia domu, v súlade s príslušnými právnymi predpismi a s domovým poriadkom. Spoločnými časťami domu sú základy, konštrukcia strechy, krytina, izolácie, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, stropy, podkrovné priestory, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre podstatu a bezpečnosť domu a sú určené na spoločné užívanie. Spoločnými zariadeniami sú bleskozvody, prípojky inžinierskych sietí a domové rozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové, slaboprúdové, televízne, ktoré sú určené na spoločné užívanie, výťah a spoločné prízemné priestory.

### Čl. III. Účel nájmu

**3.1** Prenajímateľ prenájma nájomcovi byt na účely bývania nájomcu a členov jeho domácnosti. S bývaním ďalších osôb v byte prenájomca nesúhlasí.

**3.2** Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:

| Meno | dátum narodenia | príbuzenský vzťah |
|------|-----------------|-------------------|
|------|-----------------|-------------------|

.....  
.....

**3.3** Na základe tejto zmluvy sú nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení prihlásiť sa k trvalému pobytu v prenajatom byte.

### Čl. IV. Cena nájmu a splatnosť

**4.1** Cena nájmu (nájomné) za užívanie bytu podľa článku I. tejto zmluvy sa stanovuje dohodou zmluvných strán. Výška mesačného nájomného za predmet nájmu je 138,03 €.

**4.2** Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenájomca tiež mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu. Suma týchto platieb, vyčíslená správcou domu spoločnosťou BENET, s.r.o. je uvedená v evidenčnom liste. Evidenčný list bude vystavovaný vždy pri zmene zálohových platieb a bude nájomcovi doručovaný obvyklým spôsobom.

**4.3** Nájomné a platby uvedené v bode 4.2. tohto článku je povinný nájomca platiť mesačne v termíne do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca na účet správcu.

**4.4** Pred podpísaním tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenájomca - Mestu Nováky zábezpeku za užívanie bytu vo výške 2-mesačného nájomného, vo výške celkom 276,06 Eur, čo bude tvoriť zálohu (kauciu, zábezpeku) na vyrovnanie prípadných nedoplatkov nájomného, ktoré vzniknú po skončení nájmu. V prípade, ak prenájomca bude evidovať voči nájomcovi nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu, je prenájomca oprávnený použiť tieto finančné prostriedky na úhradu vzniknutého dlhu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenájomca povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred zloženej zábezpeky vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenájomca.

**4.5** Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatky z ročného vyúčtovania za energie a služby do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

**4.6** Prenajímateľ je oprávnený 25% z finančnej zábezpeky zadržať do doby najbližšieho vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu za účelom započítania záväzkov nájomcu vzniknutých z titulu vyúčtovania zálohových úhrad.

**4.7** V prípade omeškania s platením nájomného a platieb uvedených v bodoch 4.2. a 4.5 tohto článku, sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile denne z dlžnej sumy.

## **Čl. V. Doba trvania nájmu**

**5.1** Nájom sa dojednáva na dobu určitú, v zmysle VZN č. 3/2010 bod 4.1 na 3 roky, t.j. od 1.1.2023 do 31.12.2025.

**5.2** Zmluvné strany sa dohodli, že po uplynutí dojednanej doby nájmu podľa bodu 5.1.tohto článku a za predpokladu riadneho plnenia podmienok upravených touto zmluvou a trvania podmienok upravených VZN, má nájomca prednostné právo na ďalší nájom. O opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy bude nájomca informovaný 3 mesiace vopred. Zároveň bude nájomca povinný doložiť príslušné potvrdenia o príjmoch v zmysle zák. č. 443/2010 Z.z.

## **Článok VI. Skončenie nájmu**

**6.1** Nájom končí uplynutím dohodnutého času v zmysle článku V, bod 5.1.

**6.2** Pred uplynutím dohodnutého času môže prenajímateľ dať výpoveď z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka, ak

- ak nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, alebo ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa
- je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať
- nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

Nájomca môže vypovedať nájom v prípade ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

**6.3** Výpovedná lehota je 3 kalendárne mesiace a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca výpovede zásielku v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie odmietne, či zmarí. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

**6.4** Pred uplynutím dohodnutého času môžu zmluvné strany ukončiť nájom kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou.

**6.5** Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu, najneskôr do 10 kalendárnych dní od skončenia nájmu prenajatý byt uvoľniť a odovzdať ho prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **Čl. VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

**7.1** Prenajíateľ je povinný odovzdať nájomcovi prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne užívanie na dohodnutý účel a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho práv spojených s bývaním.

**7.2** Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je povinný užívať byt tak, aby na ňom nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a devastácii.

**7.3** Nájomca je povinný užívať prenajatý byt len na dohodnutý účel, starať sa o prenajatý byt ako riadny hospodár a na svoje náklady zabezpečovať jeho riadnu prevádzku. Každé odplatné i bezodplatné prenechanie bytu do podnájmu iným osobám bez písomného povolenia prenajíateľa je neprípustné a je dôvodom výpovede zmluvy zo strany prenajíateľa. Nájomca nie je oprávnený užívať byt na podnikateľskú činnosť a nemôže si v byte zriadiť sídlo obchodnej spoločnosti, ani miesto podnikania.

**7.4** Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu a zabezpečovať drobné opravy bytu v rozsahu ustanovenom Nariadením vlády 87/1995 Z.z.. Náklady mimo bežnej údržby znáša prenajíateľ. Bežnou údržbou sa rozumie napr. výmena žiaroviek, tesnení vo vodovodných armatúrach, kohútikov, pántov a uzamykateľných elementov dverí, okien a pod. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajíateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

**7.5** Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome, alebo v byte sám alebo osoby, ktoré s ním v byte bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajíateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním bytu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho hosťami.

**7.6** Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

**7.7** Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.

**7.8** Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom a vlastníkom bytov výkon ich práv.

**7.9** Prenajíateľ, alebo ním splnomocnená osoba, má právo, po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu, vykonať obhliadku bytu. Tiež má právo vstupu pri nevyhnutných opravách a pri nebezpečenstve, ktoré môže spôsobiť škodu na byte. Nájomca a osoby tvoriace

jeho domácnosť sú povinní na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu technického stavu nájomného bytu.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenie**

**8.1** Zmluvné strany môžu zmeniť ustanovenie tejto zmluvy iba na základe písomnej dohody.

**8.2** Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a všeobecne záväzných nariadení mesta Nováky.

**8.3** Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom po zverejnení.

**8.4** Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.

**8.5** Účastníci uzatvárajú túto zmluvu slobodne, dobrovoľne, bez hrozby tiesne, nie za nevýhodných podmienok a vážne. Textu zmluvy rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Novákoch, dňa .....

.....  
za prenajímateľa  
Ing. Ladislav Bittara, v. r.

.....  
za nájomcu  
Richard Šproch, v. r.