

## **N Á J O M N Á    Z M L U V A**

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### **prenajímateľ :**

názov: **Mesto Dolný Kubín**  
sídlo: Hviezdoslavovo nám. 1651/2, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 00 314 463  
oprávnený konateľ: Ing. Ján Prílepok, primátor  
zastúpený na základe : zmluvy o výkone správy  
názov: **TEHOS, s.r.o.**  
sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 36 389 331  
zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina,  
Oddiel:Sro,Vložka číslo:11956/L  
oprávnený konateľ: Ing. Stanislav Vilček, konateľ

a

### **nájomca:**

meno a priezvisko: **Jozef Tausk**  
narodený:  
rodné číslo:  
bytom:  
variabilný symbol:

## **článok I** **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je byt č. 56 nachádzajúci sa na 2. poschodí vo vchode č. 14 bytového domu súpisné č. 2297 postaveného na pozemku CKN parc.č. 670/128, k.ú.Dolný Kubín na ul.E. Štúra v Dolnom Kubíne (ďalej aj 'byt').  
Uvedený byt je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je :  
predsieň, kuchyňa, kúpeľňa
3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4. Opis stavu bytu a vybavenie bytu sú uvedené v odovzdávacom a preberacom protokole, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

## **článok II** **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt uvedený v článku I tejto zmluvy do dočasného užívania a nájomca tento byt za nižšie stanovených podmienok do dočasného užívania prijíma.

2. Nájomca je oprávnený byť dočasne užívať v zmysle tejto zmluvy spolu s osobami tvoriacimi domácnosť nájomcu, a to konkrétne:

### **Článok III**

#### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 01.09.2023 do 31.08.2024.**
2. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme, ak dodrží podmienky ustanovené v tejto zmluve, zákone č. 443/2010 Z.z. a vo všeobecnom záväznom nariadení prenajímateľa upravujúcom podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve prenajímateľa.
3. V prípade, ak má nájomca záujem o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme, je povinný podať žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme najneskôr 1 kalendárny mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu tak, aby prenajímateľ mohol zabezpečiť evidenciu, spracovanie a posúdenie jeho žiadosti za účelom zabezpečenia prípadnej kontinuity trvania nájmu.

### **Článok IV**

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

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel a v súlade s ostatnými podmienkami dohodnutými v tejto zmluve. Nájomca nemá právo zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť vstup do predmetu nájmu zamestnancom prenajímateľa a správcu bytového fondu za účelom zisťovania, či nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť užívajú predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou, za drobnú opravu alebo bežnú údržbu sa považuje vždy oprava alebo údržba, ktorej jednotlivý náklad neprevyší sumu 120,- EUR bez DPH.
3. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi alebo správcovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá by prenajímateľovi vznikla nesplnením tejto povinnosti.
4. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom či nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Všetky stavebné úpravy, opravy a modernizácie vykonané nájomcom na predmete nájmu sa stávajú pevnou súčasťou predmetu nájmu a vlastníctvom prenajímateľa bez toho, aby mal nájomca právo požadovať od prenajímateľa náhradu týchto nákladov, protihodnotu alebo vydanie bezdôvodného obohatenia.

6. Nájomca je povinný bezodkladne odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome, a to aj z nedbanlivosti; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov vynaložených v súvislosti s odstránením závad a poškodení.
7. Nájomca môže predmet nájmu prenechať tretej osobe do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok ním určených.
8. Nájomca môže v predmete nájmu chovať domáce zvieratá iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienok ním určených. Dodržiavanie tejto povinnosti je jednou z podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle čl. III bodu 2 tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený dodržiavanie tejto povinnosti kedykoľvek kontrolovať prostredníctvom poverených osôb.
9. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom prenajímateľa a správcu bytového fondu za účelom zisťovania technického stavu predmetu nájmu, dodržiavania všeobecne záväzného nariadenia prenajímateľa upravujúceho podmienky prideľovania nájomných bytov vo vlastníctve prenajímateľa a tejto zmluvy, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere v súlade s ustanovením § 665 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú po predchádzajúcom oznámení povinní umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere v súlade s ustanovením § 18 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z.z.
11. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní dodržiavať v predmete nájmu príslušné hygienické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy BOZP v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
12. Nájomca je povinný najneskôr do 7 dní nahlásiť akúkoľvek zmenu týkajúcu sa počtu osôb oprávnených s ním dočasne užívať byt v súlade s článkom II. tejto zmluvy (napr. narodenie dieťaťa osobe oprávnenej dočasne užívať nájomný byt, príp. úmrtie oprávnenej osoby dočasne užívajúcej nájomný byt).
13. Nájomca je povinný uzatvoriť zmluvu o dodávke elektrickej energie na odberné miesto, ktorým je byt, len s tým dodávateľom elektrickej energie, s ktorým má prenajímateľ uzavretú zmluvu na dodávku elektrickej energie na spoločné priestory bytového domu (Stredoslovenská distribučná, a.s.). V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR. Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody. Dodržanie tejto povinnosti je zároveň aj jednou z podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu a osôb tvoriacich jeho domácnosť počas trvania nájomnej zmluvy.
15. Nájomca je oprávnený prijímať návštevy v nájomnom byte v obvyklom rozsahu a trvaní, pričom je povinný zabezpečiť, aby nedochádzalo k porušovaniu pokojného spolunažívania ostatných nájomcov v bytovom dome ani k porušeniu nočného kludu od 22:00 hod. Dodržiavanie tejto povinnosti je jednou z podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle čl. III bodu 2 tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený dodržiavanie tejto povinnosti kedykoľvek kontrolovať prostredníctvom poverených osôb.

**článok V**  
**Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Výška mesačného nájomného za byt je 98.14 EUR/mesiac.
2. Výška úhrad za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomné a úhrada za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu sa platia za príslušný kalendárny mesiac vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu do piatich dní od splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu na účet správcu bytového domu spoločnosť TEHOS, s.r.o., sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 36 389 331, IBAN: SK80 0900 0000 0003 2090 0753 (č.ú. 0320900753/0900) alebo v hotovosti v pokladni správcu bytového fondu. Nájomca je povinný označiť platbu variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy.
5. Skutočnosti rozhodné pre výšku úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný oznámiť prenájomateľovi najneskôr do jedného mesiaca od nastania týchto skutočností.
6. Prenájomateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku úhrady za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úpravu výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenájomateľ povinný oznámiť nájomcovi.
7. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú zúčtované po skončení vyúčtovacieho obdobia v závislosti od skutočnej spotreby. Podľa výsledkov vyúčtovania prípadný nedoplatok zaplatí nájomca prenájomateľovi v lehote splatnosti uvedenej na vyúčtovacej faktúre a prípadný preplatok bude započítaný na:
  - a) náhradu vzniknutej škody na predmete nájmu
  - b) úhradu dlžného nájomného a úhrad za plnenia a služby poskytované s užívaním bytu.
8. Za každú upomienku alebo výzvu na úhradu omeškaného nájomného, omeškanej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, doplnenie finančnej zábezpeky a pod., ktorú zašle prenájomateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi sumu 2,- EUR, v ktorej sú zahrnuté poštovné, administratívne a materiálové náklady prenájomateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
9. Ak nájomca riadne a včas neuhradí odplatu za dodanie elektrickej energie jej dodávateľovi a z tohto dôvodu bude dodávanie elektrickej energie na odberné miesto, ktorým je byt prerušené, je nájomca povinný uhradiť prenájomateľovi všetky náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s obnovením dodávok elektrickej energie.
10. V prípade neoprávneného zásahu nájomcu do zariadenia na meranie dodanej elektrickej energie, dodanej vody, dodaného plynu alebo dodaného tepla a pod. je nájomca povinný zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 166,- EUR. Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenájomateľa na náhradu škody. Dodržanie tejto povinnosti je zároveň aj jednou s podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

11. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca neuhradí riadne a včas dohodnuté nájomné alebo úhrady spojené s užívaním bytu, alebo má nedoplatky na nájomnom alebo úhradách spojených s užívaním iného bytu vo vlastníctve prenajímateľa, alebo spôsobí na predmete nájmu škodu, má prenajímateľ prostredníctvom správcu bytového fondu právo použiť na úhradu tejto svojej splatnej pohľadávky voči nájomcovi prípadný preplatok, ktorý vznikne nájomcovi z vyúčtovania úhrad spojených s užívaním bytu.

## **Článok VI Zábezpeka**

1. Najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy zo strany nájomcu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku na nájomné a na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške trojmesačného nájomného, najmenej vo výške 100,- EUR. Pokiaľ nájomca už zaplatil prenajímateľovi finančnú zábezpeku na základe inej nájomnej zmluvy, ktorej platnosť a účinnosť už skončila a táto mu nebola ešte vrátená, je nájomca povinný rozdiel medzi pôvodne zaplatenou finančnou zábezpekou a finančnou zábezpekou podľa tejto zmluvy zaplatiť prenajímateľovi najneskôr do 3 mesiacov od uzatvorenia tejto zmluvy. Ak nájomca neuhradí riadne a včas zálohovú platbu dohodnutého nájomného alebo služieb spojených s užívaním bytu alebo spôsobí na predmete nájmu škodu, má prenajímateľ právo jednostranne započítať túto svoju splatnú pohľadávku voči nájomcovi proti zloženej finančnej zábezpeke zo strany nájomcu a oznámiť to nájomcovi.
2. Ak došlo k použitiu zábezpeky podľa ods. 1 tohto článku, je nájomca povinný do siedmich dní od doručenia oznámenia prenajímateľa o použití zábezpeky podľa odst. 1 tohto článku doplatiť finančnú zábezpeku na pôvodnú výšku. Ak sa nájomca dostane do omeškania s doplatením finančnej zábezpeky na pôvodnú výšku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa predpisov občianskeho práva.
3. Pri ukončení nájomného vzťahu bude finančná zábezpeka predmetom ročného vyúčtovania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo iných náhrad podľa tejto zmluvy. V deň ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy musí mať nájomca uhradenú finančnú zábezpeku v plnej výške. Dodržanie tejto povinnosti je zároveň aj jednou z podmienok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.

## **Článok VII Platnosť zmluvy a skončenie nájmu**

1. Táto zmluva je platná odo dňa jej podpisu zmluvnými stranami.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zanikne najmä z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, zákone č. 443/2010 Z.z., alebo z dôvodov upravených vo všeobecne záväznom nariadení prenajímateľa upravujúcom podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve prenajímateľa alebo v tejto zmluve.
3. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu;
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode;
  - c) písomnou výpoveďou zmluvnej strany, kedy sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.
4. Nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi na základe odovzdávacieho a a preberacieho protokolu, najneskôr v deň nasledujúci po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebovanie, a to spolu s príslušenstvom, s akým ho prevzal. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR.

Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

5. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu (vrátane príslušenstva) prenajímateľovi v stave, v akom ho nájomca prevzal pri vzniku nájmu, v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to najmä vypratý, upratý a hygienicky vybielený. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady a tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal pri vzniku nájmu.
6. Ak nájomca po uplynutí dohodnutej doby nájmu byt správcovi bytového fondu na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu neodovzdá, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného a úhrad spojených s užívaním bytu podľa tejto zmluvy až do odovzdania bytu správcovi bytového fondu na základe odovzdávacieho a preberacieho protokolu.
7. Pri odovzdaní bytu je nájomca povinný prenajímateľovi preukázať potvrdenie o ukončení zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie na odbernom mieste, ktorým je byt ku dňu skončenia nájmu. Bez preukázania uvedenej skutočnosti nie je prenajímateľ povinný od nájomcu byt prevziať. Za každý deň omeškania s odovzdaním bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR za každý aj začatý kalendárny deň s omeškaním plnenia si tejto povinnosti. Zmluvná pokuta je splatná v deň porušenia tejto povinnosti. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška zmluvnej pokuty nie je vzhľadom na okolnosti, za ktorých sa zmluva uzatvára neprimeraná, v rozpore s dobrými mravmi a s jej výškou a podmienkami jej zaplatenia súhlasia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
8. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu bytu zabezpečiť nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie, s čím nájomca vyjadruje svoj súhlas.

## **článok VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca berie na vedomie, že všetky práva a povinnosti prenajímateľa z tejto zmluvy môže voči nemu vykonávať aj správca bytového domu spoločnosť TEHOS, s.r.o., sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín, IČO: 36 389 331, na základe zmluvy o výkone správy zo dňa 12.07.2019.
2. Ostatné právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov.
3. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením tejto zmluvy na internete v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 3 vyhotovenia sú určené pre potreby prenajímateľa (2 vyhotovenia pre Mesto Dolný Kubín a 1 vyhotovenie pre TEHOS, s.r.o.) a 1 vyhotovenie je určené pre potreby nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu nepodpísali pod nátlakom ani za inak nevýhodných podmienok a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
6. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.

7. Pre doručovanie písomnosti medzi zmluvnými stranami sa použije primerane § 106 a nasl. Civilného sporového poriadku.

8. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1: odovzdávací a preberací protokol

Príloha č. 2: evidenčný list

prenajímateľ:

nájomca:

V Dolnom Kubíne, dňa . . .

V Dolnom Kubíne, dňa . . . . .

. . . . .  
Mesto Dolný Kubín  
zast. Ing. Ján Prílepok, primátor

. . . . .

. . . . .  
TEHOS, s.r.o.  
zast. Ing. Stanislav Vilček, konateľ

. . . . .