

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

ZML 2023/287

## **Zmluvné strany**

### **Mesto Rajec**

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 29.10.2022, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len Prenajímateľ)

a

**Miloš Gabaj**, nar. ...., rod.č. ....

trvale bytom ,, ,, ,, ,, ,, ,, 015 01 Rajec

ako nájomca na strane druhej (ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

## **článok I. Úvodné ustanovenia**

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. s. 430 postaveného na KN parc. č. 1867 na ul. 1. mája v katastrálnom území mesta Rajec. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500, vedenom pre katastrálne územie Rajec.
- 1.2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom podkrovného bytu – garsónky č. 9, ktorý sa nachádza na 5. podlaží bytového domu č. s. 430, vo vchode č.21, v katastrálnom území Rajec.
- 1.3. Špecifikácia predmetu nájmu:
  - 1.3.1. Podkrovný byt č. 9 pozostáva z jednej izby spojenej s kuchyňou, predsiene, kúpeľne s WC.
  - 1.3.2. Celková plocha obytných miestností je : 22,29 m<sup>2</sup>
  - 1.3.3. Príslušenstvo bytu : príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali. Príslušenstvo bytu tvoria pivnica, ktoré sa nachádza v suteréne domu.
  - 1.3.4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí :
    - a) svietidlá, zásuvka STA
    - b) všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.) okrem stúpacích vedení vrátane uzavieracích ventilov v šachte
    - c) KÚPEĽŇA : sprchový kút, sprchová batéria, umývadlo, svietidlá, prívod vody pre práčku

## **článok II. Predmet nájmu a účel nájmu**

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné do užívania podkrovný byt - garsónku s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v článku I. tejto zmluvy.
- 2.2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmetný byt do užívania výlučne na účel bývania. 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.

2.3. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

2.4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a plnenie povinností.

### **článok III.**

#### **Doba nájmu a opakované uzatvorenie nájmu bytu**

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.10.2023 do 30.09.2026**.

3.2. Nájomca je povinný v zmysle VZN č. 2/2021 o podmienkach a kritériách pridelovania a užívania nájomných bytov vo vlastníctve Mesta Rajec v znení neskorších Dodatkov najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby, písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomného vzťahu, inak mu právo na predĺženie nájmu zaniká.

3.2.1. Prenajímateľ nemusí vyhovieť žiadosti Nájomcu o predĺženie nájmu a nájom nepredĺžiť v prípade, ak Nájomca počas trvania nájmu porušoval zmluvne dohodnuté povinnosti, alebo neplatil nájomné a preddavky na služby s nájmom spojené v dohodnutej lehote splatnosti.

### **Článok IV.**

#### **Skončenie nájmu bytu**

4.1. Nájom bytu zanikne :

- a) ak bol dohodnutý na určitú dobu, uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu uzatvorený
- b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, dňom, ktorý bude v dohode uvedený ako deň skončenia nájmu
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
- d) písomnou výpoveďou nájomcu ( aj bez uvedenia dôvodu)
- e) zánikom predmetu nájmu (§ 680 ods. 1 OZ)

4.2. V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4.3. V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.

4.4. Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri skončení nájmu uplynutím doby nájmu.

### **článok V.**

#### **Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené, platobné podmienky, splatnosť**

**5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 38,53 € mesačne.**

5.1.1. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného je vypočítaná podľa Opatrenia MF SR zo dňa 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 regulácii cien nájmu bytov.

5.1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny citovaného právneho predpisu (vydaním nového predpisu), alebo zrušenia predpisu týkajúceho regulácie cien nájomného, je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v súlade s novelizovaným predpisom, pričom

takáto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť zvýšené nájomné na základe oznámenia prenajímateľa o zmene výšky nájomného, odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi.

**5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu ( ďalej len Predpis), ktorý je platný vždy na obdobie príslušného kalendárneho roka a vyhotovuje ho prenajímateľ.**

5.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť zvýšené zálohové platby na základe Predpisu vystaveného prenajímateľom, vždy od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po doručení aktuálneho Predpisu.

5.2.2. Jedná sa o preddavkové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby, ktorých špecifikácia je v rozpise preddavku vyhotovenom Mestom Rajec.

5.2.3. Zálohové platby sú splatné spolu s nájomným vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje zálohové platby platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a. s., číslo účtu : IBAN: SK34 0900 0000 0051 5189 5692.

5.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb ( preddavkov) na služby s nájomom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná správca bytového domu – Mesto Rajec.

5.3.1. V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájomom spojené vznikne Nájomcovi nedoplatok, peňažné plnenie vo výške nedoplatku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi.

5.3.2. V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájomom spojené vznikne Nájomcovi preplatok, peňažné plnenie vo výške preplatku je Prenajímateľ oprávnený vrátiť Nájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi, alebo započítať na úhradu Nájomcom nezaplatených splatných záväzkov voči Prenajímateľovi súvisiacich s právnym vzťahom, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy (napr. na zaplatenie nezaplateného splateného nájomného a pod. ).

5.4. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v platobnom výmere vystavenom správcom poplatkov, koncesionárske poplatky za užívanie rozhlasu a televízie priamo správcovi týchto poplatkov na základe osobitnej zmluvy.

5.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy ( nájomné, mesačné preddavky za služby s nájomom spojené, nedoplatky z ročného vyúčtovania zálohových platieb), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením.

5.6. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti všetky platby, ktoré s užívaním bytu súvisia a ktoré si Nájomca objedná vo vlastnom mene a na vlastný účet s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa (napr. poplatok za pripojenie na internet, televízneho signálu, telefónnej linky), pričom tieto poplatky sa zaväzuje platiť priamo dodávateľom týchto služieb.

**článok VI.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

**6.1. Práva a povinnosti nájomcu**

**6.1.1. Nájomca sa zaväzuje :**

a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady ( maľovanie, oprava omietok, oprava a údržba bytu, jeho príslušenstva a súčastí, výmena osvetľovacích zariadení a pod.). Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ a v súvislosti s tým je povinný umožniť prenajímateľovi ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým prenajímateľovi 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 sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady na odstránenie škody v plnom rozsahu zaplatiť.

d/ V každom byte sú na všetkých radiátoroch namontované merače – pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). **Všetky škody spôsobené neodborným zásahom do meračov (napr. neoprávnená manipulácia, úmyselné poškodenie, odtrhnutie merača a iné), sa zaväzuje zaplatiť nájomca. Náklady na opravu meračov je Prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi v ročnom vyúčtovaní.**

e/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

f/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do 2 pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy, v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie 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. V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

g/ Platiť riadne a včas ( v lehote splatnosti ) nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

h/ Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok a vykonávať upratovanie spoločných priestorov v dome ( schody, suterén) v súlade s pravidlami zaužívanými užívateľmi bytov v danom vchode.

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

6.1.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1000 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

6.1.4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

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

6.1.6. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

6.1.7. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Správu bytového domu vykonáva Mesto Rajec.

6.1.8. Nájomca je povinný najneskôr v lehote do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.

## **6.2. Práva a povinnosti prenajímateľa**

6.2.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

6.2.2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

## **Článok VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

7.1. Záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

7.1.1. Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Rajec. V čase uzavretia tejto zmluvy uvedené právne vzťahy upravuje VZN Mesta Rajec č. 2/2021 schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 49/2021 zo dňa 24.06.2021 v znení neskorších Dodatkov.

7.2. Zmluva je spísaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

7.3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájmom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.

7.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu (alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

7.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

7.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne (platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

7.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.

7.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

7.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Rajci dňa .....

V Rajci dňa .....

PRENAJÍMATEĽ :  
Mesto Rajec

NÁJOMCA :

.....  
Mgr. Peter Hanus  
primátor mesta

.....  
Miloš Gabaj