

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: 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: Marek Kováčik
trvalý pobyt:
dátum narodenia:
rodné číslo:
štátna príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej ako nájomca)

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení, s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 2 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta Bytča č. 6/2020 zo dňa 25.júna 2020 a v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva v Bytči č. 177/2020 zo dňa 14. decembra 2020 uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu :

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu Bytča, Pšurnovice, č. s. 303, stojaceho na pozemku parc. č. 1/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 238 m², v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu.

Čl. II.
Predmet a rozsah nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania 2 izbový byt č.1 na prízemí v bytovom dome č. s. 303, v Bytči, mestská časť Pšurnovice.
2. Predmetný byt pozostáva z 1 izby s kuchynským kútom, 2 izieb, kúpeľne s WC, a predsieni. Celková podlahová plocha činí 49,40 m² . Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmetný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý zodpovedá amortizácii domu a bytu. Byt je vybavený zariadeniami v zmysle projektovej dokumentácie, v každej miestnosti sú osadené vypínače, zásuvky a svietidlá. Dodávka tepla zabezpečená ústredným kúrením, jednotlivé radiátory sú opatrené meračmi tepla. Kúpeľňa je vybavená umývadlom, vaňou, batériami na umývadle aj v sprchovom kúte, toaletou. Spotreba studenej aj teplej vody je zaznamenávaná osadeným meračom. Podrobný popis bytu a jeho vybavenia, ako aj stav meradiel studenej vody, teplej vody, elektriny a tepla obsahuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil obhliadkou a bez výhrad 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, pozemok na ktorom je predmetný bytový dom postavený v nevyhnutnom rozsahu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímaný byt budú užívať osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

Marek Kováčik

V prípade, ak by s nájomcom v spoločnej domácnosti začali žiť iné osoby, je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

Čl. III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, ktorá začne plynúť 01.03.2025 a končí 28.02.2026.

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. Prenajímateľ je povinný o možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu informovať nájomcu najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom uplynutia doby nájmu bytu. Žiadosť nájomcu o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu musí mať písomnú formu a musí byť doručená prenajímateľovi najneskôr dva mesiace pred dohodnutým termínom uplynutia doby nájmu bytu.

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 vypratý 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. IV.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

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

2. Nájomné je určené Uznesením MZ č. 109/2020 zo dňa 17.09.2020.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne:

a) nájomné vo výške 245,21 Eur,

b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu v celkovej výške 137,00 Eur.

Celková výška mesačného nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu predstavuje 382,21 Eur.

4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný zaplatiť do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa č.23525432/0200, IBAN: SK 12 0200 0000 0000 2352 5432, vedený vo VÚB, a.s., pobočka Bytča alebo v hotovosti v pokladni Mestského úradu v Bytči.

5. Podrobný rozpis nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu obsahuje evidenčný list vyhotovený pre príslušný kalendárny rok. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu bude výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu upravená s ohľadom na skutočné spotreby v predchádzajúcom zúčtovacom období.

6. Plneniami spojenými s užívaním bytu sú plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, najmä dodávka tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody, dodávka elektrickej energie, vývoz odpadovej vody – žumpa.

7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu. Rozhodné skutočnosti môžu vyplývať najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného alebo 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 potrieb, resp. skutočných nákladov najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Vyúčtovaním zistený preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania rovnakým spôsobom ako nájomné a preddavky spojené s užívaním bytu.

10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ani do piatich kalendárnych dní po ich splatnosti, 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 v znení neskorších predpisov.

11. V zmysle uznesenia mestského zastupiteľstva v Bytči č. 34/2024, bod 2) zo dňa 15.02.2024 je nájomca pred uzatvorením zmluvy o nájme bytu povinný zaplatiť na účet prenajímateľa č. účtu 0425203057/0900, IBAN: SK 72 0900 0000 0004 25203057, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., pobočka Bytča alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Bytči finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, teda 735,63 Eur. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a nepoškodzovania prenajatého bytu. V prípade, že nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme bytu, prenajímateľ nájomcovi zloženú finančnú zábezpeku bezodkladne vráti.

12. V prípade opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu sa nájomcovi nespotrebovaná finančná zábezpeka nevracia, ale považuje sa za finančnú zábezpeku zaplatenú nájomcom v súlade so zmluvou o nájmu bytu na ďalšie obdobie.

13. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený po skončení nájmu uspokojiť svoje splatné pohľadávky voči nájomcovi, vzniknutú nezaplatením nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo titulom náhrady škody spôsobenej nájomcom na prenajatom byte z finančnej zábezpeky zloženej nájomcom podľa bodu 11. tohto článku. Nespotrebovaný zostatok finančnej zábezpeky prenajímateľ po skončení nájmu vráti nájomcovi v lehote podľa bodu 9. tohto článku zmluvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný najmä:

- a) užívať prenajatý byt výlučne na bývanie,
- b) vykonávať v prenajatom byte na vlastné náklady drobné opravy súvisiace s jeho užívaním, 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 prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu týchto nákladov v plnej výške,
- c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť 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 vznikne.
- d) na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a využívaných spoločných priestoroch závady a poškodenia, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo opomenutia zo strany nájomcu, alebo osôb ktoré spolu s nájomcom prenajatý byt užívajú. tých ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu takto vzniknutých nákladov v plnej výške,

e) ku dňu zániku nájmu prenajatý byt vypratať a vypratáný byt odovzdať prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a vybavením, ktoré pri odovzdaní predmetu nájmu od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie pri riadnom užívaní a údržbe, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa vyhotoví protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, podpísaný oboma zmluvnými, obsahujúci opis stavu predmetného bytu a jeho vybavenia, ako aj stav meradiel teplej vody, studenej vody, elektriny, plynu a tepla.

2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré prenajatý byt užívajú spolu s ním.

3. Nájomca nesmie prenechať prenajatý byt, jeho časť alebo jeho príslušenstvo do podnájmu iným osobám.

4. Nájomca nesmie v prenajatom byte vykonávať akékoľvek stavebné úpravy alebo podstatné zmeny, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade súhlasu prenajímateľa, 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 nájomcu bytu v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza a zaväzuje sa tieto povinnosti plniť a dodržiavať.

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

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

8. Nájomca sa zaväzuje v prípade vzniku situácie, ktorá svojou povahou môže znamenať spôsobenie škody, resp. hrozbu vzniku škody na prenajatom byte, iných bytoch, alebo spoločných častiach či spoločných zariadeniach domu, bezodkladne vykonať všetky potrebné opatrenia na odvrátenie tejto hrozby škody, resp. minimalizáciu spôsobených škôd, najmä vykonať potrebné oznámenia, resp. ohlásenia (prenajímateľovi, policajnému zboru, hasičskému a záchrannému zboru a podobne), sprístupniť byt a poskytnúť potrebnú súčinnosť.

9. 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.

10. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práv nájomcu, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa tieto závady a poškodenia v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od prenajímateľa náhradu preukázateľne vynaložených nákladov. Právo na náhradu týchto vynaložených nákladov je nájomca povinný uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do šiestich mesiacov od ich vynaloženia, inak jeho právo na náhradu týchto nákladov zanikne.

Čl. VI. 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 ustanovení § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Za hrubé porušenie povinností nájomcu a výpovedný dôvod na strane prenajímateľa, aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, sa považuje neplatenie nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne inými všeobecne záväznými predpismi platnými v Slovenskej republike.
2. Akékoľvek zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia byť dohodnuté písomne a schválené oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné. Tieto sa stanú integrálnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
 - a) evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - b) protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Obe zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, prehlasujú, že zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

V Bytci, dňa 28.02.2025

č.z.: 205/3488/2025

nájomca

prenajímateľ

.....
Marek Kováčik

.....
Ing. Miroslav Minárčík
primátor mesta