Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, za použitia zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

čl. I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Bytča
Námestie SR 1/1, 014 38 Bytča
zast.: Ing. Miroslav Minárčik – primátor mesta Bytča
IČO: 00321192
DIČ: 2020626399
(ďalej ako prenajímateľ)

a

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Jozef Troják**
trvalý pobyt:
dátum narodenia:
telefonický kontakt

Meno a priezvisko: **Alena Trojáková**
trvalý pobyt:
dátum narodenia:
telefonický kontakt
(ďalej ako nájomca)

čl. II.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – stavby, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Bytča, k.ú. Veľká Bytča, obec Bytča na LV č. 2403 ako stavba, súp. číslo 1579 bytový dom postavený na CKN parcele č. 3155/196 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 922 m^2.

2. Právo prenajímateľa nakladať s predmetom nájmu preukazuje list vlastníctva č. 2403.

3. Správu bytového domu vykonáva spoločnosť Tezar, s.r.o. Thurzova 968/17, 014 01 Bytča, IČO: 31 615 333.

čl. III.
Predmet nájmu a opis stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č.14 na 2. podlaží bytového domu č.s. 1579, orientačné číslo 5, na ulici Čerešňovej v Bytči. Byt o výmere 62,51 m2 pozostáva:

• predsieň	o podlahovej ploche	7,65 m2
• izba + kuchynský kút	o podlahovej ploche	27,13 m2
• spálňa	o podlahovej ploche	22,56 m2
• kúpeľňa	o podlahovej ploche	3,73 m2
• WC	o podlahovej ploche	1,44 m2
• balkón	o podlahovej ploche	2,70 m2

2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, televízne bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Byt je vybavený zariaďovacími prvkami v zmysle projektovej dokumentácie. V predsieni, kúpeľni a WC je keramická podlaha, v izbe s kuchynským kútom a v spálni je laminátová podlaha, na balkóne je exteriérová keramická dlažba. Dodávka tepla je zabezpečená ústredným kúrením, jednotlivé radiátory sú opatrené meračmi tepla. Kúpeľňa je vybavená umývadlom a vaňou, batériami na umývadle aj na vani. Spotreba studenej aj teplej vody je zaznamenávaná osadeným meračom.

3. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu obsahuje evidenčný list bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

4. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil 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, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Osoby žijúce v byte spolu s nájomcom:

6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. o čom vyhotovil Protokol o prevzatí bytu podpísaný oboma zmluvnými stranami, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. IV.
Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom 01. 03. 2025 a končí 29. 2. 2028.

2. Opakovane uzatvoriť zmluvu o nájme bytu možno len v prípade, ak
   a) nájomca nemá voči prenajímateľovi žiadne záväzky na nájomnom a na plneniach spojených s užívaním bytu alebo iné záväzky voči prenajímateľovi po dobe ich splatnosti, najmä nedoplatky na miestnych daniach a poplatkoch,
   b) počas trvania nájomného vzťahu dodržiaval nájomnú zmluvu a domový poriadok,
   c) spĺňa podmienky uvedené v zákone NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ako i podmienky stanovené VZN Mesta Bytča č. 6/2020 z 25. júna 2020 v znení neskorších predpisov.
   d) nájomca v čase doručenia žiadosti o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je vlastníkom, spoluvlastníkom alebo nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo iného objektu určeného na trvalé bývanie, ktoré sú spôsobilé v danom čase uspokojiť potreby bývania nájomcu.

3. O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy o nájme bytu prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, musí nájomca požiadať písomne mesto doručením žiadosti na mestský úrad, s dostatočným časovým predstihom pred uplynutím doby nájmu a doručiť doklady k prehodnoteniu nájmu v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. Pri opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať podmienky ustanovené v § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z.

4. Ku dňu zániku nájmu je nájomca povinný byt vypratať a urobiť v byte hygienický náter. Vyprataný byt je nájomca povinný odovzdať

prenajímateľovi so všetkým vybavením, ktoré pri odovzdaní nájmu od prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

5. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

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

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške **3026,76** €. Mesačné nájomné činí 252,23 €.

3. Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v evidenčnom liste: a to pre prvé obdobie odhadom s tým, že pre ďalšie obdobie bude výška preddavkov upravená tak, aby zodpovedala cca 1/12 skutočných nákladov vykázaných vo vyúčtovaní za predchádzajúci rok.
Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady bude nájomca uhrádzať priamo správcovi tohto poplatku v zmysle platných právnych predpisov.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačne:
a) nájomné vo výške 252,23 €,
b) preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 190,77 €.

5. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu činí: 443,00 €.

6. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť vždy najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, na účet správcu bytového domu č. – IBAN: SK39 7500 0000 0040 2864 7285 vedený v Československej obchodnej banke, a.s., pobočka Bytča, variabilný symbol: 1579050145

7. Podrobný rozpis nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu obsahuje evidenčný list, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodné pre výpočet nájomného alebo preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkov za plnenia spojených s užívaním bytu. Rozhodné skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb zo strany prenajímateľa, resp. zo zmeny počtu bývajúcich osôb, miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu.

9. 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.

10. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. 5. za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
- preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia

vyúčtovania
- nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

11. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ani do 5 kalendárnych dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej v ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

čl. VI.
Finančná zábezpeka

1. Nájomca je povinný pred uzatvorením zmluvy o opakovanom nájme bytu zaplatiť na účet prenajímateľa č. účtu 0425203057/0900, IBAN : SK72 0900 0000 0004 2520 3057, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., pobočka Bytča alebo v hotovosti do pokladne Mestského úradu v Bytči finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného, teda 756,99Eur. Pri platbe na účet je nájomca povinný uviesť v poznámke meno a priezvisko nájomcu.

2. 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.

3. Po skončení nájmu prenajímateľ vráti finančnú zábezpeku alebo jej časť, zníženú o nedoplatky na nájomnom, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, ročného vyúčtovania, o náhradu prípadnej škody, o cenu hygienického náteru, ak tento nájomca nevykonal ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady.

4. Ak po skončení nájmu podľa tejto zmluvy prenajímateľ uzatvorí s nájomcom novú zmluvu o nájme bytu, finančná zábezpeka sa nevráti nájomcovi, ale naďalej bude slúžiť na zabezpečenie nedoplatkov na nájomnom, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu ročného vyúčtovania, náhrady prípadnej škody, a ceny hygienického náteru, ak tento nájomca nevykonal ku dňu skončenia nájmu na svoje náklady.

Čl. VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti nájomcu:

1. Nájomca sa zaväzuje:
   a) užívať prenajatý byt výlučne na bývanie,
   b) vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním na vlastné náklady, 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,
   c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zast. správcom bytového domu 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 v užívaných spoločných priestoroch závady a poškodenia, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu, alebo tých ktorí s nájomcom bývajú. V prípade, že sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu zo strany správcu bytového domu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu v plnej výške,
e) ku dňu zániku nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace a tieto priestory odovzdať správcovi bytového domu so všetkým príslušenstvom a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to 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, závad, ako aj stav meradiel vody, elektrickej energie, plynu a tepla.

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

3. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.

4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zmien na vybavení bytu 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 vzťahujúcimi sa na nájomcu bytu, v súvislosti so správou a prevádzkou bytového domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje tieto povinnosti plniť a dodržiavať.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov výkon ich práv.
7. Zmenu počtu členov domácnosti (narodenie dieťaťa, odsťahovanie člena rodiny) je nájomca povinný oznámiť do jedného mesiaca správcovi bytového domu, ktorý túto zmenu vyznačí na evidenčnom liste.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, udržiavať čistotu v prenajatom byte v spoločných priestoroch a zariadeniach domu.

9. **Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré užívajú nájomný byt sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov sa účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.**

B. Práva a povinnosti prenajímateľa:

1. 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.

2. Prenajímateľ je povinný prostredníctvom správcu bytového domu včas odstrániť závady a poškodenia brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon nájomcovho práva, inak má nájomca právo po

predchádzajúcom upozornení správcu prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak si právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.

Čl. VIII.
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 ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

2. Jedným z dôvodov na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu je aj to, že nájomca nebude platiť nájomné a preddavky za plnenia s nájmom spojené, riadne a včas.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. IX.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, spravujú sa právne vzťahy jej účastníkov ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
   a) evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu
   b) Protokol o prevzatí bytu

3. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, jedno nájomca a jedno správca bytového domu.

4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť v písomnej forme a podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú neplatné.

5. Táto zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, zmluvné strany ju neuzatvorili v tiesni, ani za obzvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Bytči, dňa 28.2.2025

nájomca | prenajímateľ

..... | .....
Jozef Troják | **Ing. Miroslav Minárčik**
primátor mesta

.....
Alena Trojáková