

# Zmluva o nájme obecného bytu – náhradný byt

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka  
medzi:

Prenajímateľom: *Vlastník :* **Mesto Handlová**  
**zastúpené Mgr. Silviou Grúberovou, primátorkou mesta**

*Správca:* **Mestský bytový podnik Handlová s.r.o.**  
**v zastúpení Ing. Radoslav Iždinský**  
**Pekárska 16, 972 51 Handlová**  
**IČO 36 851 442**  
**Správa vykonávaná na základe nájomnej zmluvy zo dňa 30.12.2014**

a

Nájomcom: **Ilona Cicková Handlová**  
.....  
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

Nájomcom: **Dušan Cicko Handlová**  
.....  
Meno a priezvisko adresa bydliska dát.narodenia

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ – vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania **2** izbový byt č. **1,2** v dome súpisné číslo **1593** na ulici **Fučíková** číslo **10** v obci Handlová. (ďalej len : byt)
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.)v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájomov v znení neskorších predpisov patrí do **IV.** kategórie.
3. Byt pozostáva z **2** obytnej (ých) miestností, **2** kuchyne, **2** izbičky, **4** vedľajšej (ích) miestností ( predsieň,komora )
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa **23.7.2009** v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa **23.7.2009** vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi byt špecifikovaný v tomto článku ako **bytovú náhradu – náhradný byt**

## II.

### Doba nájmu

Prenajímateľ prenájima byt špecifikovaný v článku I. tejto zmluvy na **dobu určitú od: 1.1.2025 do: 31.12.2025**

## III.

### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 35,72 € mesačne je určené podľa § 1, Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.)v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008

(oznámenie č. 372/2008 Z. z.), o regulácii cien nájmu a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 32,77 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 61,16 € .

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne , a to v termíne do 25.dňa kalendárneho mesiaca - 1 mesiac dopredu.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výšku tohto poplatku určuje ustanovenie §4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995Z.z.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od ukončenia reklamácií, doba na vybavenie reklamácií je 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania.
  - b. nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 60 dní od doručenia vyúčtovania

#### **IV.**

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

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť drobné opravy ( do 6,64 eura v jednotlivom prípade) v súlade s Prílohou č.2 k nariadeniu vlády SR 87/1997 Z.Z.
3. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok .
4. Nájomca sa zaväzuje plniť riadne a včas dohodu o uznaní dlhu (záväzku) ohľadom zameškaného nájomného a platieb za poskytované služby zo dňa .....
5. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné vymeniť, uzatvoriť spoločný nájom, podnájom a nieje možné žiadať o jeho prevod do osobného vlastníctva .
6. Nájom bytu sa skončí porušením nasledovných povinností zo strany nájomcu:
  - a. Nezaplatením nájomného a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu spôsobom dojednaným v článku III. tejto zmluvy. Za takéto porušenie účastníci považujú uplynutie 30 – dňovej lehoty, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po splatnosti nezaplateného mesačného nájomného( alebo zálohovej platby za služby spojené s užívaním bytu ), zo strany nájomcu voči prenajímateľovi. Uplynutie tejto lehoty oprávňuje prenajímateľa domáhať sa svojho práva na vypratanie nájomcu z bytu, ktorý je špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy o nájme cestou exekúcie. Právo prenajímateľa zanikne, ak nájomca nedoplatok na nájomnom spolu s príslušenstvom uhradí v 30 – dňovej lehote, ktorá je uvedená v tomto článku.
  - b. Užívanie bytu v rozpore s účelom, na ktorý je tento byt určený ,porušením povinností uvedených v domovom poriadku. Ak takéto porušenie povinností nájomníka trvá aj po uplynutí 10 – tich dní od dátumu, kedy prenajímateľ upozornil nájomcu na takéto porušenie.
  - c. Ubytovaním iných osôb v byte nájomcu (mimo okruhu osôb uvedených v nájomnej zmluve) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ak takéto porušenie povinností nájomníka trvá aj po uplynutí 10 – tich dní od dátumu, kedy prenajímateľ upozornil nájomcu na takéto porušenie.
  - d. Poškodením bytu, jeho zariadenia, obytného domu vrátane jeho spoločných častí a príslušenstva. Ak takéto porušenie povinností nájomníka nebolo odstránené v lehote ktorú prenajímateľ stanovil nájomcovi na odstránenie takéhoto stavu

- e. Neplnením dohody o uznaní záväzku ohľadom zameškaného nájomného. Za takéto porušenie účastníci považujú uplynutie 30 – dňovej lehoty ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po splatnosti , ktorý bol uvedený v dohode o uznaní záväzku.

Porušenia povinností uvedené v tomto článku uvedené pod písmenami a) až e), s ktorými je spojený zánik nájmu sa vzťahujú aj na osoby žijúce s nájomcom v domácnosti, prípadne osoby nachádzajúce sa v objekte s vedomím nájomcu, resp. s vedomím osôb tvoriacich s nájomcom spoločnú domácnosť.

K skončeniu nájmu podľa tohto bodu nájomnej zmluvy dôjde uplynutím doby ktorá je uvedená v bode 6 písmeno a) až e) tohto čl. nájomnej zmluvy. Prenajímateľ obratom nájomcovi oznámi skončenie nájmu.

V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu súdnou cestou podaním žaloby na vypratanie z bytu.

7. Dojednanie uvedené v tomto článku, v bode 6) tejto nájomnej zmluvy považujú účastníci tejto zmluvy za písomnú dohodu o spôsobe zániku nájmu bytu, podľa ustanovenia § 710 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie to stavu, v akom ho nájomca prevzal.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte vez súhlasu prenájomateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepší, a to ani vtedy, ak prenájomateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
10. Dojednanie uvedené v tomto článku, v bode 6) tejto nájomnej zmluvy považujú účastníci tejto zmluvy za písomnú dohodu o spôsobe zániku nájmu bytu, podľa ustanovenia § 710 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
11. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie to stavu, v akom ho nájomca prevzal.
12. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte vez súhlasu prenájomateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepší, a to ani vtedy, ak prenájomateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## V.

### Záverecné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenájomateľa a nájomcu.
2. Nájomca týmto vyslovene súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov spoločnosťou Mestský bytový podnik Handlová , s.r.o., pre účely evidencie v informačnom systéme spoločnosti, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Handlovej dňa 4.3.2025

.....  
podpis vlastníka

.....  
podpis správcu

.....  
podpis nájomcu -ov

## Oznámenie nájomcu bytu o prijatí ďalšej osoby do bytu

Nájomcom: **Iľona Cicková** **Handlová**  
.....  
Meno a priezvisko                      adresa bydliska                      dát.narodenia

Nájomcom: **Dušan Cicko** **Handlová**  
( manžel ) .....  
Meno a priezvisko                      adresa bydliska                      dát.narodenia

Ako nájomca ovia bytu uvedeného vyššie Vám oznamujem, že dňa **4.3.2025** som – sme prijal (i) do prenajatého bytu nasledovné osoby :

\_\_\_\_\_  
**Dušan Cicko - syn**

\_\_\_\_\_  
(meno a priezvisko, príbuzenský vzťah).

\_\_\_\_\_  
Správca – MsBP Handlová s.r.o.

\_\_\_\_\_  
Podpis nájomcu - ov