

Zmluva o nájme bytu

Mesto Myjava, zastúpené primátorom Ing. Ľubomírom Halabrinom,
nám. M.R.Štefánika 560/4, IČO: 00309745

označenie prenajímateľa (ďalej len "prenajímateľ")

David Baláž, r.č., nar., trvale bytom a Dominika Koubková,
r.č., trvale bytom

označenie nájomcu (ďalej len "nájomca")

sa dňom **1.7.2025** dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

Čl. I.

Predmet nájmu.

- (1) Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 1-izbový byt č. 24 na 2. poschodí na ul. Trokanova 234/2 v Myjave.
- (2) Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC, predsieni.
Súčasťou bytu je pivnica č. ----.
Byt č. 24 je vykurovaný a v zmysle prílohy k Opatreniu MF SR R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do I. kategórie.
- (3) Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Ďalší užívatelia bytu:
 - Viktória Balážová, nar.
 - Silvester Baláž, nar.
 - Miriam Balážová, nar.
- (4) Byt, vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v tomto stave: *viď "Zápisnica o prevzatí bytu".*
- (5) Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode I. tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (podľa Zápisnice o prevzatí bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods.1 Občianskeho zákonníka).

- (6) Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods.2 Občianskeho zákonníka). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§692 ods.1 Občianskeho zákonníka). Zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a 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 nájomcom a vlastníkom bytov výkon ich práv (§ 690 Obč.zákonníka). **Nájomca sa zaväzuje, že bude udržiavať čistotu a poriadok v prenajatom byte, v spoločných priestoroch domu a v okolí domu.**

- (7) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok. Porušenie domového poriadku je dôvodom pre okamžité zrušenie Nájomnej zmluvy.

Čl. II. Doba nájmu.

- (1) Prenajímateľ prenájíma byt nájomcovi **na dobu určitú – do 31.10.2025.**

Čl. III. Cena nájmu, poplatok z omeškania.

- (1) Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
- (2) Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je uvedená v prílohe k zmluve o nájme bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy
- (3) Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi mesačné zálohové platby (nájomné a služby spojené s užívaním bytu) do posledného dňa príslušného mesiaca do pokladne alebo na účet Mesta Myjavy.
- (4) Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných záloh, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nákladov za poskytované služby. Ak sa zmení rozsah a kvalita plnení, bude prenajímateľ informovať nájomcu o príslušných zmenách prostredníctvom oznámení o nových výškach zálohových platieb za jednotlivé služby.
- (5) Výška zmeny záloh podľa tohto odseku môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcovi na vykonanie zmeny záloh.
- (6) Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie zmeny výšky záloh (zmena počtu osôb, zmena vykurovacej plochy...). Zmena pri nahlásení nájomcom je evidovaná dňom nahlásenia prenajímateľovi, pričom zmena výšky zálohy sa vykoná k 1. dňu nasledovného mesiaca
- (7) Prenajímateľ 1x ročne do 5 mesiacov po skončení zúčtovacieho obdobia vykoná vyúčtovanie záloh za poskytované služby. Vyúčtovacie obdobie je kalendárny rok. Splatnosť ročného vyúčtovania je uvedená na vyúčtovacej faktúre.

Čl. IV. Skončenie nájmu.

- (1) Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou.
- (2) Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomný pomer podľa tejto zmluvy je možné ukončiť dohodou, alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v zákone (§711 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Dôvodom výpovede z nájmu je neuhradenie nájomného, energií, vodného, stočného, podľa podmienok uvedených v bode III., alebo ročného zúčtovania v stanovenom termíne a **taktiež nedodržiavanie ustanovení bodu I., ods. 6. a 7.**
- (3) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

- (4) Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda (§679 ods.3 veta prvá Obč. zákonníka).
- (5) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Stav pri preberaní bude zhodnotený preberacím protokolom.
- (6) Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšila, a to ani vtedy, ak od nájomcu nepožaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

Čl. V. Osobné údaje.

- (1) Nájomca súhlasí v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. ochrane osobných údajov v znení neskorších zmien a doplnkov, so spracovaním a poskytovaním svojich osobných údajov sprostredkovateľom tretím osobám, v rámci činnosti nevyhnutnej na plnenie predmetu tejto zmluvy.
- (2) Nájomca súhlasí s nájmom v systéme prestupného bývania.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia.

- (1) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.7.2025. Podmienkou účinnosti zmluvy je jej zverejnenie, a to spôsobom určeným platnými právnymi predpismi. Ak dôjde k zverejneniu zmluvy po dátume uvedenom v prvej vete tohto bodu, zmluvné strany týmto deklarujú, že text zmluvy vyjadruje obsah ich predchádzajúcich dohôd a na tomto základe sa dohodli, že podľa ustanovení tejto zmluvy sa budú posudzovať aj ich práva a povinnosti súvisiace s nájmom bytu, ktoré vznikli v období od 1.7.2025 do nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa tohto bodu.
- (2) Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

v Myjave dňa 19. júna 2025

Ing. Ľubomír Halabrín, primátor mesta

David Baláž, Dominika Koubková

Mesto Myjava, nám. M.R.Štefánika 560/4, 907 01 Myjava
zastúpené primátorom mesta Ing. Ľubomírom Halabrinom, IČO: 00 309 745

VÝPOČTOVÝ LIST platný od 1.7.2025

Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu.

Mesto, ulica , číslo domu	Myjava, Trokanova 234/2
Nájomník	David Baláž, Dominika Koubková
číslo bytu, poschodie	24/ 2. poschodie
Celková plocha bytu (bez balkónu, lodžie) (m²)	28,5
Počet členov domácnosti spolu:	5

Účel platby (pre platby za služby ide o zálohovú platbu)	mesačná platba (€)
Základné nájomné	45,00
Ústredné kúrenie - dodávka tepla	75,00
Teplo na prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV)	20,00
Vodné-stočné – teplá voda	10,00
Vodné-stočné – studená voda	20,00
Povrchová voda	1,00
Osvetlenie spoločných priestorov	2,00
Elektrika v byte	40,00
Upratovanie spoločných priestorov	5,00
Desinsekcia, deratizácia	10,00
Komunálny odpad	25,00
Komunálny odpad nad rámec vývozu	25,00
CELKOM mesačná platba	278,00

Mesačnú platbu poukazujte vždy do posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca na: **číslo účtu v Slovenskej sporiteľni, pob. Myjava :**

SK27 0900 0000 0051 7157 1783

Variabilný symbol : ..

resp. do pokladne Mestského úradu v Myjave, č. dverí 116 na prízemí.

V Myjave dňa 19. júna 2025

Ing. Ľubomír Halabrin
primátor mesta