

Zmluva o nájme bytu č. Z256/2025

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi:

Prenajímateľ: **Mesto Žilina**
so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 00 321 796

Zastúpený: **ŽILBYT, s.r.o.**
so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina
osoba oprávnená konať za spoločnosť:
Ing. Jozef Pollák, konateľ

Bankové spojenie: Prima banka SK 45 5600 0000 0003 3035 1014
IČO: 46723994
DIČ: 2023541344
Obchodný register: Okresný súd v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L

a

Nájomca: **Štefánia Balážová,**

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Michaela Turčanová,

Zmluvné strany sa dohodli na **opakovanom** uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

Predmetom nájomnej zmluvy je nájom **2 - izbového bytu** v bytovom dome na ul. _____
poschodí, kategória bytu **I.**

Príslušenstvo nájomného bytu: dvojplatička, kuchynská linka, kúpeľňa, WC, balkón, pivnica.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	13,80 m ²	kúpeľňa + WC :	3,50 m ²
2 izba:	13,80 m ²	balkón:	3,25 m ²
3 izba:	-	balkón:	3,25 m ²
kuchyňa:	9,00 m ²	pivnica:	3,45 m ²
iná miestnosť:	3,45 m ²		

Opis stavu nájomného bytu a jeho príslušenstva je uvedený v protokole o odovzdaní bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Pri podpise zmluvy je byt v užívaniashopnom stave.

II.

Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.08.2025 do 30.06.2026.**
- 2) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z.z. v platnom znení, v tejto nájomnej zmluve a všeobecne záväzných právnych predpisov Mesta Žilina.

III.

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 1) Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške **65,80 EUR** je určené podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **167,20 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **233,00 EUR.**
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú žiť v byte spoločne s nájomcom.
- 5) V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniku nedoplatku na evidenčnom účte nájomníka za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a zaslania upomienky s tým spojenou sa nájomca zaväzuje uhradiť poplatok za zaslanie upomienky v plnom rozsahu podľa platného cenníka správcovskej spoločnosti zverejneného na webovom sídle spoločnosti.
- 7) Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.) Uvedené je prenájomateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
- 8) Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb, ktorá bude žiť v byte spoločne s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenájomateľovi.
- 9) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájomateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 8 tohto článku od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.

IV.

Finančná zábezpeka

- 1) Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenájomateľovi finančnú zábezpeku pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy vo výške trojmesačného základného nájomného za predmetný nájomný byt. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu, nepoškodzovania užívaného bytu, alebo záväzkov ktoré môžu vzniknúť v súvislosti s užívaním nájomného bytu. Zábezpeka je vedená na osobitnom bankovom účte Mesta Žilina.
- 2) **Výška zábezpeky je v sume 187,40 eur.** Zábezpeka bola zaplatená dňa 11.07.2025 v pokladni spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. (odvedená na účet finančnej zábezpeky).
- 3) Zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú pre nájomcu voči prenájomateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
- 4) Po skončení nájomného vzťahu, vráti prenájomateľ nájomcovi finančnú zábezpeku alebo jej časť v lehote do 30 dní ak sa nedohodnú inak.

V.
Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1) Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
- 3) Nájomca je povinný predovšetkým:
 - a) Vykonávať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č.87/1995 Z. z.,
 - b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a potrebnú súčinnosť pri ich odstraňovaní,
 - 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 s nájomcom žijú v byte,
 - d) Užívať byt výlučne na účely bývania.
- 4) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním žijú v byte.
- 5) Nájomca súčasne vyhlasuje v celom rozsahu, že nájomný byt, alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
- 6) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, vlastníkovi a správcovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby, ktoré žijú v byte spolu s nájomcom.
- 7) Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte ako aj meniť pôvodné vybavenie nájomného bytu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.
- 9) Nájomca je povinný najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa rozhodnutia o pridelení nájomného bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.
- 10) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia platných Všeobecne záväzných nariadení mesta Žilina.

VI.
Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím.
- 2) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nižšie uvedených dôvodov, môže byť nájomná zmluva ukončená aj mimoriadnym spôsobom a to odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa a to najmä z dôvodov:
 - a) Prenajímateľ zistí, že nájomca uviedol nepravdivé údaje o majetkových pomeroch, výške príjmu v daňovom priznaní,
 - b) Nesprístupní byt na vykonanie kontroly,
 - c) Zistené preukázateľné neobývanie bytu a pod.
- 5) Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ustanovením § 218 Trestného zákona.
- 6) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho príslušenstvo v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca

prevzal. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinností počas trvania nájomného vzťahu.

VII. Záverečné ustanovenia

- 1) Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 3) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 4) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis mesačnej zálohovej úhrady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu.
- 5) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť podľa § 47a bod 2 Občianskeho zákonníka dňa 1.8.2025.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.

V Žiline, dňa
Prenajímateľ:

V Žiline, dňa:
Nájomca:

Ing. Jozef Pollák

Štefánia Balážová

PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREBRATÍ - Bytového / Nebytového priestoru		V Žiline dňa: 29.7.2025			
Ukončenie/ začatie nájomného vzťahu ku dňu: 1.8.2025					
Ulica: _____		pop.č. _____			
Odovzávajúci Meno a adresa		ILBYT, s.r.o. Nanterská 8399/29 010 08 ŽILINA Tel.kontakt: 097 926 206 IČ: 46723994, DIČ: 2023541345			
Preberajúci Meno a adresa					
Odstahovaní nájomníci - nová kontaktná adresa					
Celkový stav:		všeobecný popis stavu			
elektroinštalácia	ANO				
kúrenie	UK				
plyn	— NIE —				
vodoinštalácia	— ANO —				
el. domový vrátnik	ANO				
tel. prípojka	—				
televízna prípojka	—				
balkón/loggia	2x				
vchodové dvere	Povodne - funkčné				
IZBA 1:	čís. merača	stav merača	IZBA 2:	čís. merača	stav merača
Pom.merač tepla	36188309	- 809 -	Pom.merač tepla	36188312	- 403 -
dvere	PLNE	NOVE	dvere	PLNE	NOVE
osvetlenie	SUETIDLO	NOVE	osvetlenie	SUETIDLO	NOVE
podlaha	PLAVACICA	NOVA	podlaha	PLAVACICA	NOVA
steny - nátery	BIELE	NOVE	steny - nátery	BIELE	NOVE
rolety/žalúzie	—	—	rolety/žalúzie	—	—
okná	PVC	FUNKČNE	okná	PVC	FUNKČNE
IZBA 3:	čís. merača	stav merača	IZBA 4:	čís. merača	stav merača
Pom.merač tepla			Pom.merač tepla		
dvere			dvere		
osvetlenie			osvetlenie		
podlaha			podlaha		
steny - nátery			steny - nátery		
rolety/žalúzie			rolety/žalúzie		
okná			okná		
Kuchyňa:	čís. merača	stav merača	Kúpeľňa:	čís. merača	stav merača
Pom.merač tepla			osvetlenie		
šporák	2x platničková el.	NOVA	vaňa		
kuchynská linka	ANO	NOVA	sprchový kút		
digestor	ANO	NOVA	umývadlá		
podlaha	Keramická	Funkčná	vykurovací rebrík		
dvere			infražiarič		
osvetlenie	SUETIDLO	NOVE	odsávač vzduchu		
špajza			obklad		
WC	čís. merača	stav merača	POZNÁMKY:		
WC misa	ANO				
podlaha	ANO - NOVE				
odsávač vzduchu	Keramická				
obklad	Keramický				
merače	číslo meradla	stav meradla			
elektromer	000835	— 015050,8 kWh —			
vodomer TUV	32049266 - 00007,170m3	32049265 - 0008,523m3			
vodomer SV	0023013235 - 00002,352m3	0023013234 - 00014,528m3			
Plynomer					
Odovzdávajúci:			berajúci:		

Skutočný stav bytového / ~~nebytového~~ priestoru je funkčný / ~~nefunkčný~~ a v užívania schopnom / ~~neschopnom~~ stave ako aj vybavenie bytového / ~~nebytového~~ priestoru, ktorý nebráni riadnemu užívaniu predmetného bytového/~~nebytového~~ priestoru s prihliadnutím na dobu užívania.

Závady zistené pri ~~preberaní~~ / odovzdávaní bytového / ~~nebytového~~ priestoru.

Celkom vyčíslená hodnota závad - poškodenie preberaného bytu vo výškeEUR

Súhlasím so započítaním poškodenia so zaplatenou zábezpekou.

Nepoužitú časť zábezpeky zaslať na účet číslo:

Dátum: 29.7.2025

Podpis nájomníka:

Identifikácia odberných miest na žiadosť o prepis.

ELEKTRINA	Číslo odberného miesta	
ZEMNÝ PLYN	Číslo odberného miesta	

Mesto Žilina
Námestie obeti komunizmu 1
011 31 Žilina

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Meno Štefánia Balážová

Adresa priestoru

Počet izieb v byte	2,0	úžitková plocha	43,55 m ²
Počet osôb	2	úžitková plocha up	47,00 m ²
Č. priest.	8392		

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.8.2025

Štefánia Balážová

Suma na úhradu

233,00 Eur

Variabilný symbol

8392020234

Uhradiť na účet

SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA

PREDPIS OD 1.8.2025
(Eur)

Zákl.nájomné	65,80
Elektrina za byt	35,00
Teplo na ÚK	55,86
Teplo na ohrev TV	38,00
Vodné,stočné	19,00
Výťah-elektrina	6,40
Osvetlenie	1,60
Zrážková voda	1,90
Ciach teplej vody	1,20
Ciach studenej vody	0,54
Upratovanie	5,70
Ostatné	2,00
Mesačná zálohová úhrada celkom	233,00

Pokladničné hodiny:

Pondelok 7,00 - 15,00 h

Utorok Nestránkový deň

Streda 7,00 - 16,00 h

Štvrtok Nestránkový deň

Piatok 7,00 - 12,00 h

Klientske centrum: 041/56 53 134



PAY by square

