

Zmluva o nájme bytu č. Z281/2025

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: Jana Ďuranová, nar.
Štefan Ďurana, nar.

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. .
č. . oschodí, kategória bytu **I**.

Príslušenstvo nájomného bytu: šporák, kuchynská linka, kúpeľňa, WC, pivnica, loggia.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	12,05 m ²	loggia:	3,99 m ²
2 izba:	16,99 m ²	kúpeľňa :	3,65 m ²
kuchyňa:	9,82 m ²	WC:	1,11 m ²
predsieň:	5,90 m ²	pivnica:	1,42 m ²
iná miestnosť:	1,97 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 užívaniaskopnom stave.

II. Doba nájmu

- 1) Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.09.2025 do 31.07.2028.**
- 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 prenájiateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške **128,67 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 **91,35 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **220,02 EUR**.
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájiateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájiateľovi 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) Prenajíateľ 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 prenájiateľ 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 prenájiateľovi.
- 9) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájiateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 8 tohto článku od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájiateľa na vykonanie zmeny.

IV. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1) Práva a povinnosti prenájiateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.
- 2) Prenajíateľ 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 hradíť 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 prenájiateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenájiateľ, 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 závary, 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.

V. 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.

VI. 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 01.09.2025.
- 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: .

V Žiline, dňa: .

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Jozef Pollák
konateľ

Jana Ďuranová

Štefan Ďurana

Protokol o odovzdaní a prebratí bytu k nájomnej zmluve č. Z281/2025

Odovzdávajúci: ŽILBYT, s.r.o.
so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina
V zastúpení: Ing. Jozef Pollák, konateľ
Zodp. zamestnanec: Róbert Martinček
Bankové spojenie: VÚB IBAN: SK67 0200 0000 0030 2383 4255
IČO: 46723994
DIČ: 2023541344
Obchodný register: Okresný súdu v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L
(ďalej len „odovzdávajúci“)

a

Nájomca: Jana Ďuranová, nar.
Štefan Ďurana, nar.

bytom:

(ďalej len „preberajúci“)

vyhlasujú, že na základe Nájomnej zmluvy č. **Z281/2025** nájomcovia (ďalej len preberajúci) prevzali byt č. _____, v Žiline dňa **28.07.2025** od odovzdávajúceho.

čl. I

Preberajúci na základe Nájomnej zmluvy prevzali predmetný byt, ktorý pozostáva zo vstupnej chodby, 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, pričom obytná plocha bytu je 51,49 m² a plocha pivnice je 1,42 m².

Odovzdané im bolo tiež vybavenie bytu pozostávajúce z:

kuchynská linka, sporák, digestor, záchod – kombi, vodovodná batéria (3ks), umývadlo (2ks), vaňa, radiátory.

čl. II

Odovzdávajúci a preberajúci sa dohodli, že nájom na základe Nájomnej zmluvy č. Z281/2025 sa začína dňom 01.09.2025.

čl. III

Odovzdávajúci odovzdal preberajúcim predmetný byt a vybavenie bytu podľa čl. I tohto protokolu, a to v stave opotrebovania primeraného dobe užívania.

čl. IV

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu je vyhotovený v troch origináloch ako príloha Nájomnej zmluvy. Účastníci tohto protokolu vyhlásili, že súhlasia s jeho obsahom, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Žiline dňa 28.07.2025

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

.....
zodpovedný zamestnanec

.....
nájomcovia

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Meno	Jana Ďuranová, Štefan Ďurana		
Adresa priestoru			
Počet izieb v byte	2,0	úžitková plocha	51,49 m ²
Počet osôb	2	úžitková plocha up	52,91 m ²
Č. priest.			

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.9.2025

Jana Ďuranová

Suma na úhradu

220,02 Eur

Variabilný symbol

3365190071

Uhradiť na účet

SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA

PREDPIS OD 1.1.2025
(Eur)

Zákl.nájomné - ekonomické	128,67
Teplo na ÚK	35,15
Teplo na ohrev TV	37,67
Vodné,stočné	10,49
Výfah-elektrina	5,34
Osvetlenie	1,43
STA	0,40
Ciach teplej vody	0,60
Ciach studenej vody	0,27
Mesačná zálohová úhrada celkom	220,02

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

