

## Zmluva o nájme bytu ( ďalej ako „zmluva“ )

uzatvorená podľa ustanovení § 685 až § 702 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami:

### 1. PRENAJÍMATEĽ:

#### Mesto Kysucké Nové Mesto

Námestie slobody 94, 024 01 Kysucké Nové Mesto

IČO: 00314099

DIČ: 2020 553 095

Bankové spojenie: VÚB, a.s., Čadca, exp. Kysucké Nové Mesto

IBAN: SK50 0200 0000 3500 1082 9322

v zastúpení KYSUCA s.r.o.

Matice slovenskej 620, Kysucké Nové Mesto 024 01

IČO: 31 593 488

DIČ: 2020 423 240

v jej mene Ing. Vladislava Kováčiková, konateľka

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu v Žiline, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 1446/L

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

### 2. NÁJOMCA:

2.1 Meno a priezvisko:

Jana Majtanová

Dátum narodenia :

Adresa trvalého bydliska:

Štúrova 2591, 024 04 Kysucké Nové Mesto

(ďalej ako „nájomca“)

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v zmluve prenecháva nájomcovi byt číslo **14** nachádzajúci sa na **1. poschodí** domu súpisné číslo **2591** postavenom na pozemku parcela číslo **646/50** na ulici **Štúrova** v Kysuckom Novom Meste, zapísanom na LV č. 8591 katastrálne územie Kysucké Nové Mesto (ďalej ako „byt“) do užívania na dohodnutú dobu za nájomné (ďalej ako „nájom“).

### Článok II.

#### Opis bytu, príslušenstva bytu a vybavenie bytu

1. Byt uvedený v Článku I. tejto zmluvy pozostáva z **3** obytných miestností o výmere 14,52 m<sup>2</sup>, 14,42 m<sup>2</sup>, 17,67 m<sup>2</sup> a príslušenstva bytu o celkovej výmere 21,03 m<sup>2</sup>. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň a kúpeľňa s WC. Pivnica o výmere 2,14 m<sup>2</sup> a balkón 7,54. Byt je vykurovaný ústredným kúrením. Celková plocha obytných miestností a plocha príslušenstva bytu je vo výmere 67,64 m<sup>2</sup>.
2. Opis a stav bytu a jeho príslušenstva je uvedený aj „Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu“ (ďalej ako „zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu“), ktorá tvorí súčasť zmluvy ako jej neoddeliteľná Príloha č. 1.
3. Ak nájomcovi vzniklo právo užívať byt pred uzavretím tejto zmluvy na základe predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu a nájomca po skončení predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu bez odovzdania bytu pokračuje v užívaní bytu podľa tejto zmluvy, prenajímateľ a nájomca nespisujú zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu. V tom prípade sa za zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu podľa predchádzajúceho bodu 2. tohto článku zmluvy považuje zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorú zmluvné strany spísali podľa predchádzajúcej zmluvy o nájme bytu a podľa nej sa posudzuje aj povinnosť nájomcu odovzdať byt v stave v akom ho prevzal do nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu.

### Článok III. Účel nájmu

Nájomca je oprávnený byt užívať len na bývanie; na iný účel ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

### Článok IV. Doba trvania nájmu a začiatok nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania na dobu určitú **do 30.06.2026**
2. Nájom začína dňom uzavretia zmluvy.

### Článok V. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca má povinnosť dňom účinnosti zmluvy platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška mesačného nájmu je stanovená podľa platných predpisov a to vo výške **139,42 €**.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu plnenia poskytované s užívaním bytu v nasledovnom rozsahu :
  - a) dodávku tepla na vykurovanie,
  - b) dodávku tepla na prípravu teplej vody,
  - c) dodávku studenej vody použitej na prípravu teplej vody,
  - d) dodávku vody z verejného vodovodu ( vodné ) a odvod odpadových vôd verejnou kanalizáciou ( stočné ),
  - e) dodávku elektriny na osvetlenie spoločných priestorov v dome,
  - f) dodávku elektriny pre tepelné zariadenia v dome slúžiacich na zabezpečenie dodávky tepla,
  - g) vykonanie odpočtov údajov z pomerových rozdeľovačov tepla na rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie,
  - h) odvod vody z povrchového odtoku z domu odvádzanej verejnou kanalizáciou tzv. zrážková voda,
  - i) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v dome,
  - j) čistenie kanalizácie v dome,
  - k) ďalšie služby a plnenia, o ktorých poskytovaní rozhodne prenajímateľ alebo určí všeobecne záväzný právny predpis.
4. Výška mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 3. tohto článku zmluvy je vypočítaná a uvedená v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“ ( ďalej ako **„predpis mesačnej zálohy“** ), ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná Príloha č. 2.
5. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné spolu s úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne, so splatnosťou 25-teho dňa bežného kalendárneho mesiaca.
6. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové predpisy alebo z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah, kvalita alebo náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Zmenu výšky nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vypočíta a určí prenajímateľ v novom predpise mesačnej zálohy, ktorý doručí nájomcovi. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v zmenenej výške od toho kalendárneho mesiaca, v ktorom prenajímateľ zmenu vykonal. Nový predpis mesačnej zálohy doručený nájomcovi v plnom rozsahu nahrádza pôvodný predpis mesačnej zálohy.

7. Ak nájomca nezaplatí mesačné nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po dni ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ vyúčtuje a vyčíslí nájomcovi raz do roka v lehote do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo „Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu (ďalej ako „**vyúčtovanie nákladov**“ ) a doručí ho nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške vyčíslenej prenajímateľom vo vyúčtovaní nákladov v lehote do 30-tich dní odo dňa jeho doručenia.
9. Vyúčtovanie nákladov podľa bodu 8. tohto článku zmluvy vyúčtuje prenajímateľ nájomcovi podľa nasledovného spôsobu :
  - a) dodávku tepla na vykurovanie podľa údajov zo zapojených pomerových rozdeľovačov tepla na meranie množstva tepla v byte užívajúcim nájomcom podľa pravidiel rozpočítavania určených všeobecne záväzným právnym predpisom,
  - b) dodávku tepla na prípravu teplej vody podľa údajov určených meradiel na meranie pretečeného množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej nájomcom podľa pravidiel rozpočítavania určených všeobecne záväzným právnym predpisom,
  - c) dodávku studenej vody použitej na prípravu teplej vody podľa údajov určených meradiel na meranie pretečeného množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej nájomcom s použitím koeficientu úpravy , ktorý upravuje namerané množstvo teplej úžitkovej vody u nájomcu; koeficient úpravy sa vypočíta ako podiel údajov medzi studenou vodou použitou na prípravu teplej úžitkovej vody fakturovanou dodávateľom a súčtom údajov z určených meradiel na meranie pretečeného množstva teplej úžitkovej vody spotrebovanej nájomcami v dome,
  - d) dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou ( tzv. vodné a stočné ), podľa údajov určených meradiel na meranie pretečeného množstva studenej vody spotrebovanej nájomcom s použitím koeficientu úpravy , ktorý upravuje namerané množstvo studenej vody u nájomcu; koeficient úpravy sa vypočíta ako pomer údajov medzi studenou vodou nameranou fakturačným meradlom dodávateľa v dome ( vodomerom ) a súčtom údajov odčítaných z určených meradiel na meranie pretečeného množstva studenej vody spotrebovanej nájomcami v dome; v prípade, že odpočet údajov z určených meradiel na meranie pretečeného množstva studenej vody spotrebovanej nájomcami nebude vykonaný viac ako 20 %, rozúčtovanie nákladov bude vykonané náhradným spôsobom podľa údajov o počte osôb užívajúcich byt tzv. osobomesiacov,
  - e) dodávka elektriny na osvetlenie spoločných priestorov podľa údajov o počte osôb užívajúcich byt ( tzv. osobomesiace ); počet osobomesiacov pre účely vyúčtovania sa stanovuje podľa skutočného počtu osôb užívajúcich byt v jednotlivých mesiacoch kalendárneho roka. Zmena údajov o skutočnom počte osôb užívajúcich byt v jednotlivých mesiacoch kalendárneho roka je možná v termíne do 31.01. nasledujúceho roka na základe nájomcom doručeného písomného oznámenia o zmene skutočného počtu osôb, ktoré k 31.12. kalendárneho roka byt užívali, pričom sa neprihliada na zmenu kratšiu ako jeden mesiac.
  - f) dodávka elektriny pre tepelné zariadenia v dome slúžiacich na dodávku tepla podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
  - g) vykonanie odpočtov údajov z pomerových rozdeľovačov tepla na rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie podľa počtu zapojených pomerových rozdeľovačov tepla na meranie množstva tepla v byte, ktorý nájomca užíva,
  - h) odvod vody z povrchového odtoku z domu odvádzanej verejnou kanalizáciou tzv. zrážková voda podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome,
  - i) deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia za jeden byt,
  - j) čistenie kanalizácie v dome podľa údajov o počte osôb užívajúcich byt ( tzv. osobomesiace ); počet osobomesiacov pre účely vyúčtovania sa stanovuje podľa skutočného počtu osôb užívajúcich byt v jednotlivých mesiacoch kalendárneho roka. Zmena údajov o skutočnom počte osôb užívajúcich byt v jednotlivých mesiacoch kalendárneho roka je možná v termíne do 31.01. nasledujúceho roka na základe nájomcom doručeného písomného oznámenia

o zmene skutočného počtu osôb, ktoré k 31.12. kalendárneho roka byt užívali, pričom sa neprihliada na zmenu kratšiu ako jeden mesiac.

- k) ďalšie služby a plnenia, o ktorých poskytovaní rozhodne prenajímateľ alebo určí všeobecne záväzný právny predpis podľa pomeru podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti pre určenie výšky mesačného nájomného alebo mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú v byte spolu s nájomcom, trvalé zhoršenie kvality bytu a podobné skutočnosti, ktoré môžu mať význam pre výšku nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu.
  11. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome záadu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo.
  12. Rovnaké právo má nájomca, ak stavebnými úpravami v dome sa podstatne alebo na dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
  13. Nájomca má právo na primeranú zľavu z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pokiaľ ich prenajímateľ riadne a včas neposkytuje.
  14. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do šiestich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti spojené s nájmom**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca má právo podľa podmienok zmluvy užívať byt, jeho príslušenstvo a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
3. Za účelom vedenia zoznamu osôb, žijúcich v byte spolu s nájomcom, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi údaje o osobách žijúcich v byte spolu s nájomcom, a to v rozsahu meno a priezvisko, dátum narodenia, adresa. Rovnako je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť každú zmenu v osobe žijúcej v byte spolu s nájomcom, a to v lehote do 5 dní odo dňa, kedy zmena nastala. Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom je Prílohou č. 3 tejto zmluvy.
4. Nájomca a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia poskytované s užívaním bytu; je povinný ich užívať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.
6. Nájomca má povinnosť na vlastné náklady uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v rozsahu uvedenom v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z. z. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
7. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a povinností.

8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte alebo v dome bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt alebo dom na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté. Nájomca nesmie vykonávať montáž samostatných televíznych antén, držiakov na sušenie bielizne na okná, ako aj na vonkajšie steny bytu alebo domu.
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu. Nájomca môže súhlas odoprieť len z vážnych dôvodov. Nájomca je povinný umožniť vykonanie tých stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ktoré prenajímateľ bude povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Ak ich vykonanie neumožní, zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne.
10. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom alebo nájomcami o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za závažné porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu bytu. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
11. Prenajímateľ uhradí tie drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou, ktorých potreba vznikla pred odovzdaním bytu nájomcovi a ktoré sú uvedené pri odovzdaní a prevzatí bytu do nájmu v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu. Prenajímateľ uhradí náklady na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady aj vtedy, ak vzniknú ako dôsledok tých opráv, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
12. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.
13. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome spôsobí sám, alebo tí ktorí s ním v byte žijú, alebo sa v byte zdržiavali; ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto závady a poškodenia odstrániť a nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi náklady, ktoré pri tom prenajímateľovi vznikli.
14. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne a nemá nárok na zľavu z nájomného, ktorý by mu inak prípadne vznikol.
16. Nájomca je povinný strpieť obmedzenia s užívaním bytu, jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení domu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonania zabezpečuje prenajímateľ a v tomto prenajímateľovi nebrániť.
17. Nájomca je povinný na výzvu umožniť prenajímateľovi alebo osobám, ktoré prenajímateľ poverí a zamestnancom príslušných úradov a kontrolných úradov vstup do bytu za účelom zistenia stavu bytu a alebo potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, vykonania odpisov stavov určených meradiel vody, alebo kontroly či nájomca byt riadne užíva podľa zmluvy.
18. Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu v byte, v jeho príslušenstve, v spoločných častiach a zariadeniach domu tak, aby neporušoval práva a oprávnené záujmy prenajímateľa a ostatných nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome.

19. Nájomca má zakázané manipulovať s otvoreným ohňom v byte, v jeho príslušenstve, v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu a dodržiavať predpisy, týkajúce sa bezpečnosti práce a ochrany zdravia.
20. Nájomca je povinný plniť povinnosti, dodržiavať pravidlá správania a nekonať v rozpore s nimi, ktoré sú uvedené v domovom poriadku v dome vyhotovenom a zverejnenom na verejne prístupnom mieste v dome prenajímateľom (ďalej v texte ako „domový poriadok“), alebo v zmenách domového poriadku, ktoré v ňom vykoná prenajímateľ. Povinnosti, ktoré vyplývajú nájomcovi z domového poriadku v dome, sú súčasťou povinností nájomcu podľa zmluvy a domový poriadok aj s jeho zmenami je súčasťou zmluvy tvorí prílohu č. 5.

#### **Článok VII.**

##### **Podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu**

Nájomca má zákaz meniť stav bytu a jeho vybavenia. Meniť stav bytu a jeho vybavenia môže nájomca len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, v ktorom prenajímateľ uvedie, ako môže byť alebo jeho vybavenie nájomca zmeniť.

#### **Článok VIII.**

##### **Podmienky nájmu podľa platných ustanovení Všeobecne záväzného nariadenia mesta Kysucké Nové Mesto o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto**

1. Podmienky nájmu:
  - a) nájomca nájomného bytu nesmie dať byt do podnájmu inej osobe
  - b) opakované zdržiavanie sa neprihlásených osôb v pridelenom byte sa bude považovať za hrubé porušovanie nájomnej zmluvy a s nájomcom už nebude v takomto prípade opätovne uzatvorená nájomná zmluva a bude trvalo vyradený zo zoznamu žiadateľov o byty,
  - c) nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu, alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu uplynutím doby nájmu, ani pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu,
  - d) do nájomného bytu sa na prechodný pobyt môžu prihlásiť iba osoby, ktoré boli v žiadosti o nájomný byt spoločne posudzované, a ktoré sú uvedené v zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom a ktoré majú trvalý pobyt v kysuckom Novom Meste,
  - e) trvalé a prechodné pobyty schvaľuje MsZ po prerokovaní v komisii,
  - f) pri porušovaní nájomnej zmluvy zo strany nájomcu prenajímateľ bytu neuzatvorí s nájomcom novú nájomnú zmluvu,
  - g) po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že nájomca spôsobil škody v predmetnom byte, nesie hmotnú zodpovednosť za vzniknuté škody.

#### **Článok IX.**

##### **Podmienky opakovaného uzavretia zmluvy**

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy, ak splní záväzky uvedené v zákone č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a zmluvy najmä ak :
  - a) nie je voči prenajímateľovi v omeškaní so zaplatením akýchkoľvek peňažných záväzkov,
  - b) sa byt nachádza v riadnom stave s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie,
  - c) neprenechal byt do podnájmu inej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
  - d) v byte sa počas nájmu nezdržiavali hoci iba na prechodnú dobu iné osoby, okrem tých, ktoré sú uvedené v zozname osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom,
  - e) ak o opakovanom uzavretí zmluvy rozhodol prenajímateľ prostredníctvom svojich orgánov, príp. oprávnených osôb a podľa postupu určeného prenajímateľom na uzavieranie zmlúv,
  - f) má trvalý pobyt v Kysuckom Novom Meste.

2. Žiadosť o opakované pridelenie NB nebude zaradená do zoznamu žiadostí, ak žiadateľ alebo spoločne posudzované plnoletá osoby, pri predchádzajúcom užívaní NB porušovali ktorékoľvek z ustanovení zmluvy o nájme, najmä ak:
  - a) má nájomca vrátane všetkých osôb, ktoré žijú s ním s spoločnej domácnosti, akékoľvek nedoplatky voči mestu, nedoplatky na nájomnom a na úhradách za služby, spojené s užívaním NB, alebo
  - b) porušovali domový poriadok, alebo
  - c) boli súdom oddĺžení (osobný bankrot), alebo
  - d) poškodili NB, jeho príslušenstvo, spoločné časti a spoločné zariadenia domu, alebo
  - e) opakovane hrubým spôsobom narušali pokojné bývanie ostatných nájomcov, alebo vlastníkov bytov v dome, ohrozovali bezpečnosť, alebo porušovali dobré mravy v dome, alebo
  - f) nenahlásili všetky zmeny údajov, ktoré sa týkajú jeho osoby a spoločne posudzovaných osôb do 30 dní odo dňa, kedy zmena nastala, prípadne v pôvodnej žiadosti uvedenie nepravdivé údaje
3. O opakovanom uzavretí zmluvy o nájme NB na dobu určitú rozhoduje primátor. V prípade, ak žiadateľ nemá uhradené tri splátky za nájom a služby spojené s užívaním k termínu predloženia žiadosti o opakované uzavretie NB, môže primátor opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu až po kladnom stanovisku príslušnej komisie, ktorá posúdi vážnosť situácie – najmä finančnej, v ktorej sa žiadateľ prípadne nachádza.
4. Nájomca a spoločne posudzované osoby, ktorí žijú NB, sú povinní sprístupniť NB povereným zamestnancom MsÚ, príslušníkom Mestskej polície Kysuckého Nového Mesta, zamestnancom PO, členom príslušnej komisie, ako i ďalším zákonom stanoveným kontrolným orgánom za účelom vykonávania kontroly dodržiavania povinností, vyplývajúcich zo zmluvy o nájme NB, najmä dodržiavania domového poriadku, technického stavu NB, kontroly počtu spoločne posudzovaných osôb. Ak nájomca a spoločne posudzovaná osoba na účel takejto kontroly NB nesprístupní trikrát po sebe, s takýmto nájomcom a spoločne posudzovanou osobou mesto opakovane nájomnú zmluvu o nájme NB neuzatvorí.
5. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
6. Nájomca je povinný požiadať písomne prenajímateľa najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu na predpísanom tlačive o opakované uzavretie zmluvy a predložiť doklady preukazujúce splnenie podmienok na opakované uzavretie zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi a platným všeobecne záväzným nariadením mesta Kysucké Nové Mesto o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve mesta Kysucké Nové Mesto.
7. Tlačivo žiadosti na opakované uzavretie zmluvy je zverejnené na webovej stránke mesta Kysucké Nové Mesto [www.kysuckenovemesto.sk](http://www.kysuckenovemesto.sk) a tiež na príslušnom referáte mestského úradu v Kysuckom Novom Meste.

## **Článok X. Dodávka elektriny**

1. Nájomca si dodávku elektriny do bytu zabezpečuje sám na vlastné náklady s dodávateľom elektriny. Prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť nájomcovi dodávku elektriny do bytu.
2. Nájomca je po skončení nájmu povinný zabezpečiť ukončenie dodávky elektriny do bytu podľa obchodných podmienok dodávateľa elektriny tak, aby dodávateľ elektriny pre porušenie podmienok dodávky elektriny a to neplatenie za odber elektriny neodpojil odberné zariadenie alebo neodobral meracie zariadenie určené na meranie dodávky elektriny do bytu alebo, aby neprerušil dodávku elektriny do bytu; aby dodávateľ elektriny pokračoval v dodávke elektriny do odberného miesta do bytu s novým odberateľom elektriny na odberné miesto do bytu.

3. Ak nájomca poruší vyššie uvedenú povinnosť a zavlní, že dodávateľ elektriny preruší dodávku elektriny alebo odpojí odberné zariadenie pre porušenie podmienok dodávky elektriny a to neplatenie za odber elektriny alebo odoberie meracie zariadenie určené na meranie dodávky elektriny je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi peňažnú sumu vo výške nákladov, ktoré prenajímateľ alebo nový nájomca bytu vynaložil za účelom zabezpečenia dodávky elektriny do bytu pri opätovnom pripojení odberného zariadenia dodávateľom elektriny, najmä poplatkov alebo inú sumu za pripojenie odberného zariadenia, a to na základe faktúry, ktorú prenajímateľ nájomcovi doručí a v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
4. Pre splnenie povinnosti nájomcu podľa bodu 2. a pri určení sumy vo výške nákladov a poplatkov, ktoré je nájomca povinný zaplatiť podľa bodu 3. sú určujúce obchodné podmienky a cenník dodávateľa elektriny.

## **Článok XI. Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu.
2. Pred uplynutím doby trvania nájmu bytu môže nájom bytu zaniknúť:
  - a) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku alebo
  - b) písomnou výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodu alebo
  - c) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Prenajímateľ má právo vypovedať nájom, ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že:
  - a) nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo
  - b) prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo
  - c) byt hoci i krátkodobo užívajú aj iné osoby okrem nájomcu a osôb, ktoré žijú v byte spolu s nájomcom a ktoré sú uvedené v Prílohe č. 3 zmluvy ako osoby, žijúce v byte spolu s nájomcom alebo
  - d) nájomca alebo osoba, žijúca v byte spolu s nájomcom porušovaním povinností uvedených v zmluve hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, napríklad aj výkonom práv, ktorým nekoná s ohľaduplnosťou voči právam ostatných užívateľov bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo konaním v rozpore s domovým poriadkom
  - e) hrubým porušením nájomnej zmluvy je tiež nedodržanie domového poriadku, najmä zdržiavanie sa neoprávnených osôb v nájomných bytoch u nájomníkov.
4. Ak bude daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
5. Ak zmluvné strany uzatvoria písomnú dohodu o skončení nájmu, skončí nájom dňom, na ktorom sa v písomnej dohode dohodnú ako na dni skončenia nájmu.
6. Nájomca je po zániku nájmu povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi.
7. Nájomca je povinný po skončení nájmu prenajímateľovi byt odovzdať v stave v akom ho prevzal do nájmu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu; ak túto povinnosť nesplní, zaväzuje sa nájomca uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľ vynaloží na opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilom na riadne užívanie.
8. Prenajímateľ nie je povinný po zániku nájmu uhradiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo alebo sa byt zhodnotil a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.



9. Ak nájomca po zániku nájmu byt nevyprace a neodovzdá prenajímateľovi, má prenajímateľ právo na náklady nájomcu sám alebo prostredníctvom ním poverenej osoby do bytu vstúpiť, byt vypratať a prevziať; pri tom má prenajímateľ právo na náklady nájomcu vypratať z bytu vecí, ktoré sa v byte budú nachádzať, prípadne tieto veci uskladniť. V tom prípade je nájomca povinný bez zbytočného odkladu vecí, ktoré sa v byte nachádzali prevziať, inak prenajímateľ nezodpovedá za ich stratu alebo poškodenie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré prenajímateľovi vzniknú v dôsledku porušenia povinností nájomcu byt vypratať a odovzdať a pri vypratávaní bytu a vecí, ktoré sa v byte budú nachádzať, najmä náklady na vstup a vypratanie bytu, prevoz a uskladnenie vecí, ktoré sa v byte budú nachádzať, náklady za odplatu osobe, ktorá pre prenajímateľa vykoná vypratanie, prevoz a uskladnenie takýchto vecí.

## **Článok XII. Dohoda**

1. Nájomca odo dňa skončenia nájomnej zmluvy, ktorú uzavrel s prenajímateľom pred uzavretím tejto zmluvy do dňa uzavretia tejto zmluvy užíval byt uvedený v článku I. tejto zmluvy (ďalej v texte ako „užívanie bytu“).
2. Nájomca sa zaväzuje za užívanie bytu podľa bodu 1. tohto článku zaplatiť prenajímateľovi sumu vo výške nájomného a nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu určenú a splatnú podľa podmienok zmluvy o nájme bytu, ktorú uzavrel s prenajímateľom pred uzavretím tejto zmluvy. Za rovnakých podmienok sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za užívanie bytu aj za obdobie od **01.07.2023** do dňa účinnosti tejto zmluvy, alebo do troch mesiacov od jej uzavretia, ak zmluva nenadobudne účinnosť; v tom prípade najneskôr do dňa odovzdania bytu prenajímateľovi.

## **Článok XIII. Osobné údaje**

1. Základom spracúvania osobných údajov nájomcu je plnenie tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že súhlasí so spracúvaním svojich osobných údajov prenajímateľom, ktoré sú uvedené v tejto zmluve a budú uvedené aj v dokumentoch v písomnej alebo elektronickej podobe, ktoré prenajímateľ vyhotoví a základe tejto zmluvy za účelom uplatňovania práv prenajímateľa, ktoré má voči nájomcovi podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný ku dňu uzavretia zmluvy zabezpečiť a odovzdať prenajímateľovi od osôb, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 3 zmluvy ich písomný súhlas na spracovanie, poskytovanie, sprístupnenie a zverejnenie ich osobných údajov podľa podmienok tejto zmluvy s ich podpisom v Prílohe č. 4.

## **Článok XIV. Účinnosť zmluvy**

1. Zmluva je podľa zákona zmluvou, o ktorej zákon ustanovuje povinné zverejnenie (ďalej ako „zverejnenie“).
2. Zverejnenie zmluvy sa riadi zákonom č. 211/2000 Z. z. (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“).
3. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.
4. Ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy zmluva nezverejnila, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo.

## **Článok XV. Záverečné ustanovenia**

1. Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, Súhlas dotknutej osoby so spracovaním,

poskytovaním, sprístupnením a zverejňovaním osobných údajov a Domový poriadok a ich dodatky alebo zmeny tvoria prílohy zmluvy a ich obsah tvorí súčasť zmluvných záväzkov, ktorými sa riadia zmluvné strany.

2. Listiny a iné písomnosti vyhotovené pri výkone práv a povinností zo zmluvy, najmä napríklad predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu a jeho zmeny, vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu, výzvy na plnenie záväzkov, výpoveď z nájmu bytu a podobne, budú zmluvné strany doručovať ako doporučenú poštovú zásielku na adresu druhej zmluvnej strany, ktorá je uvedená v záhlaví zmluvy. Písomnosť sa bude považovať za doručенú dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou, alebo ak ju neprevezme, dňom ktorým ju prenajímateľ odoslal na poštové doručenie nájomcovi. Za doručenie písomnosti nájomcovi sa považuje aj jej prevzatie inou osobou, ktorá žije v byte spolu s nájomcom. Zmluvné strany si môžu písomnosti doručovať aj iným spôsobom, ktorým bude preukázané jej doručenie.
3. Za porušenie povinností nájomcu podľa zmluvy sa považuje aj porušenie povinností nájomcu konaním osôb, ktoré žijú v byte spolu s nájomcom, alebo sa v byte nachádzajú; nájomca zodpovedá za konanie týchto osôb.
4. Pri výkone práv a povinností zo zmluvy koná a vykonáva právne úkony za prenajímateľa v zastúpení Mesta Kysucké Nové Mesto spoločnosť KYSUCA s.r.o. uvedená v záhlaví zmluvy a prenajímateľ bude uvádzaný označením: Mesto Kysucké Nové Mesto v zastúpení KYSUCA s.r.o., prípadne s ďalšími údajmi identifikujúcimi prenajímateľa alebo jeho zástupcu.
5. Pri výkone práv a povinností v právnych vzťahoch neupravených v zmluve sa zmluvné strany riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka týkajúcimi sa nájomnej zmluvy a ďalšími právnymi predpismi, ktoré taxatívne upravujú právne vzťahy týkajúce sa nájmu bytu. Záväzky zo zmluvy majú prednosť pred úpravou v zákone, pokiaľ to zákon nevyklučuje. Záväzky zo zmluvy majú prednosť pred záväzkami z príloh, ktoré sú súčasťou zmluvy.
6. Nájomca svojim podpisom zmluvy dáva zároveň podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov prenajímateľovi súhlas na spracovanie, poskytovanie, sprístupnenie a zverejnenie svojich osobných údajov za účelom výkonu práv a povinností zo zmluvy. Súhlas na spracovanie, poskytovanie, sprístupnenie a zverejnenie svojich osobných údajov podľa predchádzajúcej vety dávajú aj osoby žijúce v byte spolu s nájomcom, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 3 zmluvy; ich súhlas v písomnej podobe tvorí Prílohu č. 4 tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo zverejniť osobné údaje nájomcu pri porušovaní záväzkov podľa zmluvy, najmä pri vymáhaní dlhov, pokiaľ nájomca ani po výzve nesplní svoje záväzky.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ i nájomca obdržia po jednom vyhotovení zmluvy.

V Kysuckom Novom Meste, dňa 21.07.2023.

**Prenajímateľ :**

.....

**Nájomca č.1 :**

.....

Prílohy zmluvy :

Príloha č. 1 – Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu

Príloha č. 2 - Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu

Príloha č. 3 – Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom

Príloha č. 4 – Súhlas dotknutej osoby so spracovaním, poskytovaním, sprístupnením a zverejňovaním osobných údajov

Príloha č. 5 – Domový poriadok