

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Centr. číslo: 422/2023

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov a v súlade s § 12 z. č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na
rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Mesto Nová Dubnica

so sídlom:

zastúpené:

IČO:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

ďalej ako: „prenajímateľ“

a

2. Michal Bartek

nar.:

r. č.:

trvale bytom:

ďalej ako: „nájomca“

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľnosti:
bytu, ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu súpisné číslo 3992, na ulici
P. J. Štefánikého v Novej Dubnici, orientačné číslo 25, ktorý je súpisný na LV č.
3992, bytový dom je postavený na pozemku parcela KN-C č. 42, súpisný na LV č.
3995, vedenom na Okresnom úrade Ilava – katastrálny odbor k.ú. Nová Dubnica
(ďalej len „byt“)
2. Prenajímateľ – vlastník domu prenecháva nájomcovi do užívania
bytu súpisné číslo 3992, na ulici P. J. Štefánikého
v Novej Dubnici, (ďalej len „byt“). Byt podľa prílohy patrí do 1. kategórie.
3. Byt s rozlohou 48,82 m² pozostáva z:

- kuchyne s jedáľenským kútom, obývací izba o výmere	19,68 m ²
- izba o výmere	14,10 m ²
- kúpeľne spojenej s WC o výmere	4,52 m ²
- chodby o výmere	7,60 m ²
- balkón o výmere	2,92 m ²
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu je, ako je jeho stav uvedený v *Protokole
o odovzdaní a prevzatí bytu*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú
súčasť.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením a príslušenstvom
sa osobne oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ktorý mu byt vrátane
príslušenstva odovzdal v užívania schopnom stave. Byt s príslušenstvom zodpovedá na
riadne užívanie

Čl. II. **Doba nájmu**

1. Nájom začína dňom **01.11.2023**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.10.2026**.
3. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemá nárok na náhradný byt ani inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť na dobu určitú, najviac však na obdobie troch rokov.
Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve, v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods.1 písm. c, d, e, g Občianskeho zákonníka. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
5. Uzatvorenie nájomnej zmluvy je viazané na zloženie finančnej zábezpeky.

Čl. III. **Finančná zábezpeka**

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že vo svojej účtovnej evidencii vedie finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, čo predstavuje sumu **703,02 €** (slovom: sedemstotri eur a dva centy), ktorá bola uhradená pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 29.09.2017.
2. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom depozitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky znáša prenajímateľ.
3. Finančná zábezpeka sa použije na úhradu nezaplateného nájomného a plnení spojených s užívaním bytu až po ukončení nájomného vzťahu. Zároveň sa finančná zábezpeka použije aj na náhradu škody spôsobenú v byte, jeho vybavení, na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu.
Poskytovateľ finančnej zábezpeky dáva výslovný súhlas prenajímateľovi na jej použitie v zmysle článku III., ods. 3 tejto zmluvy.
4. Po ukončení nájmu bytu bude finančná zábezpeka vrátená na účet nájomcu v plnej výške, po odrátaní zádržného v zmysle čl. III bod 6, len v prípade dodržania všetkých ustanovení tejto nájomnej zmluvy.
5. Finančná zábezpeka sa vracia nájomcom, bez úrokov, po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a plnení spojených s užívaním bytu, úhrade náhrad škôd spôsobených s užívaním bytu, jeho vybavenia, spoločných zariadení a častí domu, zádržného, ako aj iných finančných postihov a to v lehote najneskôr do 30 dní po vypratání a odovzdaní bytu prenajímateľovi.
6. Zádržné vo výške 50 - 300 € podľa predpokladaných nákladov, z poskytnutej finančnej zábezpeky zadrží prenajímateľ do termínu najbližšieho ročného vyúčtovania preddavkov spojených s užívaním bytu podľa nájomnej zmluvy, pričom z tejto sumy bude vysporiadaný prípadný nedoplatok nájomcu vyplývajúci z ročného vyúčtovania a zvyšok tejto sumy bude vrátený nájomcovi najneskôr do 30 dní po vyrovnaní ročného vyúčtovania.

Čl. IV. **Nájomné a ostatné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške uvedenej v *Zálohovom predpise*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

- predchádzajúcim upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcim upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
 8. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
 9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.**
- 11. Nájomca je povinný nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv.**
12. Nájomca berie na vedomie, že od spoločných priestorov (pivnica-kočíkareň) bude mať kľúč pracovník dodávateľa tepelnej energie, z dôvodu prechodu do OST, na ktorú má dodávateľ tepelnej energie s vlastníkom bytového domu uzatvorenú nájomnú zmluvu.
 13. Nájomca je povinný umožniť prístup zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
 14. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.
Ak nájomca byt nevypracie alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil výpoveďou nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

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. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak táto nebola predĺžená
2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a výpoveď začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Na doručovanie písomností sa použijú ustanovenia "Civilného sporového poriadku".

Čl. VIII.

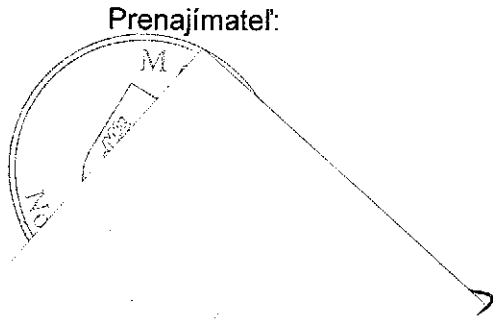
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka. Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a v zmysle zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Prílohou zmluvy o nájme bytu je „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, „Situačný plán bytu“ a „Zálohový predpis“, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach vrátane príloh – v dvoch vyhotoveniach pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Novej Dubnici, dňa 23/10/2023

V Novej Dubnici, dňa 17 10 2023

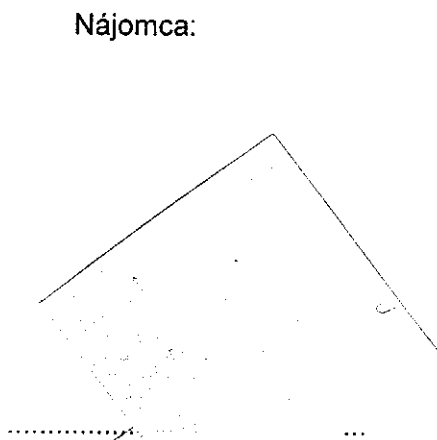
Prenajímateľ:



.....

Ing. Peter Šišinec
primátor mesta

Nájomca:



.....

Michal
nájomca

Prílohy: Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Situačný plán bytu, Zálohový predpis