

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

centr.č.: 431/2023

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:

d ďalej ako: „prenajímateľ“

a

**2. Jana Husárová**

nar.: \_\_\_\_\_

r. č.: \_\_\_\_\_

trvale bytom: \_\_\_\_\_

d ďalej ako: „nájomca“

za nasledovných podmienok:

### Čl. I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo \_\_\_\_\_ na ulici Dubová v Novej Dubnici, nachádzajúceho sa na parcele č. KN \_\_\_\_\_ je zapísaný na LV č. 3919 vedenom na Okresnom úrade Ilava – katastrálny odbor pre k.ú. Nová Dubnica
2. Prenajímateľ – vlastník domu prenecháva nájomcovi do užívania \_\_\_\_\_ byt č. \_\_\_\_\_ (ďalej len „byt“). Byt podľa prílohy patrí do 1. kategórie.
3. Byt s rozlohou **67,11 m<sup>2</sup>** pozostáva z:

- obývacia izba + kuchynský kút o výmere	25,16 m <sup>2</sup>
- izby o výmere	11,93 m <sup>2</sup>
- izby o výmere	12,35 m <sup>2</sup>
- kúpeľne, WC o výmere	5,07 m <sup>2</sup>
- chodby o výmere	9,58 m <sup>2</sup>
- loggie o výmere	3,02 m <sup>2</sup>
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 **966,36 €** (slovom deväťstošesťdesiatšesť eur a tridsaťšesť centov), ktorá bola uhradená pri podpise nájomnej zmluvy zo dňa 31.08.2015.
1. 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.
2. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, je nájomca povinný uhrádzať mesiac vopred najneskôr do 25-ého dňa v mesiaci na účet prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájomom bytu na účet prenajímateľa Mesto Nová Dubnica, č. účtu : [REDACTED]  
bankovým bankovým prevodom alebo poštovou poukazom.
4. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
5. Prenajímateľ má právo zvýšiť výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom preddavkov za služby.
6. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
  - a. preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
  - b. nedoplatok zaplatí nájomca v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmene právnych alebo cenových predpisov a pod.), je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.
8. Nájomca je povinný osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich. Nájomca berie na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je prenajímateľ oprávnený prihliadnuť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
10. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v byte bývať len osoby, ktoré sú zapísané v „Zálohovom predpise“.
11. Poplatok za odvoz smetí, príjem televízneho signálu a ostatné služby uhrádza nájomca poskytovateľovi daných služieb.  
Na dodávku elektrickej energie do bytu uzatvorí nájomca zmluvu s dodávateľom. V prípade, že dôjde vinou nájomcu k odpojeniu elektrickej energie (resp. k demontáži elektromeru) v nájomnom byte, je nájomca povinný znášať všetky náklady spojené s pripojením elektrickej energie (resp. s montážou elektromeru) a to aj v prípade, že bude už z nájomného bytu vystaňovaný z iných dôvodov založených touto nájomnou zmluvou.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
5. 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.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Ak prenajímateľ nespĺní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom 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 nespĺnením 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 nespotrebovaná 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 nespĺnením 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".

