

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

centr. čís.: 450 / 2024

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 Bielik -----

a

Zuzana Bieliková -----

ďalej ako: „nájomcovia“

za nasledovných podmienok:

## Čl. I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu ~~na sídlisku~~ na ulici Dubová v Novej Dubnici nachádzajúceho sa na parcele č. ~~1234/1~~ byt je zapísaný na LV č. ~~1234/1~~ m na Okresnom úrade Ilava – katastrálny odbor pre k.ú. Nová Dubnica.
2. ~~Prenajímateľ~~ ~~vlastník domu~~ prenecháva nájomcom do užívania **3 - izbový byt v katastrálnom území** kategórie.
3. Byt o rozlohe **66,83 m<sup>2</sup>** pozostáva z:
  - Kuchyne s jedálenským kútom, obývacia izba o rozlohe 25,96 m<sup>2</sup>
  - spálne o rozlohe 11,39 m<sup>2</sup>
  - detskej izby o rozlohe 12,35 m<sup>2</sup>
  - kúpeľne o rozlohe 3,56 m<sup>2</sup>
  - WC o rozlohe 1,43 m<sup>2</sup>
  - chodby o rozlohe 8,61 m<sup>2</sup>

- loggie o rozlohe 3,53 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. Nájomcovia vyhlasujú, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením, a príslušenstvom sa osobne oboznámili 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 **01.11.2024**.
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.10.2027**.
3. Nájomcovia berú na vedomie, že po uplynutí doby nájmu nemajú nárok na náhradný byt ani inú bytovú náhradu.
4. Nájom bytu podľa tejto zmluvy možno opätovne uzatvoriť. Nájomcovia majú 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 nájomcov 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. Nájomcovia zaplatili prenajímateľovi v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, pred podpisom tejto nájomnej zmluvy, v lehote nie dlhšej ako 30 kalendárnych dní, finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného, čo predstavuje sumu **962,34 €** (slovom: deväťstošesťdesiatdva eur a tridsaťštyri centov), na depozitný účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., Nová Dubnica, číslo účtu **IBAN: SK 74 0200 0000 0033 7618 8957**, variabilný symbol **92717** (číslo domu, vchodu, bytu)
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 nájomcov 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 vypratani a odovzdaní bytu prenajímateľovi.
6. Zádržné vo výške **300,00 €** 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. Nájomcovia sú povinní spoločne a nerozdielne 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, sú nájomcovia povinní uhrádzať mesiac vopred najneskôr do 25-ého dňa v mesiaci na účet prenajímateľa.
3. Nájomcovia sú povinní poukazovať všetky platby súvisiace s nájomom bytu na účet prenajímateľa Mesto Nová Dubnica, č. účtu :  
bezhotovostným bankovým prevodom alebo poštou .....  
variabilný symbol **92717**.
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 nájomcom v lehote stanovenej vo vyúčtovaní
  - b. nedoplatok zaplatia nájomcovia 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 nájomcom zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.
8. Nájomcovia sú povinní osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich. Nájomcovia berú na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je prenajímateľ oprávnený prihliadnuť na takúto zmenu a upraviť v ýšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.
9. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej platným Nariadením vlády SR č. 87/1995 Zb.z.
10. Nájomcovia vyhlasujú, 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 uzatvorili nájomcovia zmluvu s dodávateľom. V prípade, že dôjde vinou nájomcov k odpojeniu elektrickej energie (resp. k demontáži elektromeru) v nájomnom byte, sú nájomcovia povinní znášať všetky náklady spojené so znovu 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. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcami 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. Nájomcovia sú povinní 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 uhrádzajú nájomcovia. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje platné Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Zb.z..
5. Ak sa nájomcovia nepostarajú 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 nich náhradu.
6. Nájomcovia sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobili v byte sami, alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcov, závady a poškodenia na svoje náklady odstrániť a požadovať od nájomcov náhradu.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, majú nájomcovia právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musia uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
8. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 10. Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.**
- 11. Nájomcovia sú povinní nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv.**
12. Nájomcovia berú 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. Nájomcovia sú povinní 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. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.  
Ak nájomcovia byt nevypracujú alebo neodovzdajú 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 od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci nájomcov 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 nájomcom byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom 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 nájomcov. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, sú nájomcovia povinní ich vykonanie umožniť; inak zodpovedajú 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

