

**ZMLUVA O NÁJME BYTU
ZNB 710/52/2025**

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka a VZN mesta Ilava o stanovení
podmienok poskytovania bytov v bytovom dome

Prenajímateľ: **Mesto Ilava**
sídlo: Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava
v zastúpení: Ing. Viktor Wiedermann, primátor
IČO: 00 317 331
DIČ: 2020610911

/ďalej len prenajímateľ/

Nájomca: **Ján Pšenek,**
a manželka **Magdaléna Pšeneková,**
trvale bytom:

/ďalej len prenajímateľ/

**Čl. I
PREDMET ZMLUVY**

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – bytového domu s.č. 894, nachádzajúceho sa v k.ú. Ilava, na ulici Medňanská, postaveného na pozemku parc. č. KN 308/7 – zastavané plochy o výmere 354 m² zapísaného na katastrálnom odbore Okresného úradu Ilava na LV č. 1500.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania bezbariérový byt č. **1.2B** nachádzajúci sa na **prízemí** bytového domu špecifikovaného v ods. 1. tohto článku, ktorý pozostáva z **3** obytných miestností, kuchyne a príslušenstva.

**Čl. II
ÚČEL NÁJMU**

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne pre vlastnú potrebu bývania a členov jeho domácnosti, zoznam osôb tvoriacich domácnosť je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi meno, priezvisko a dátum narodenia osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti v predmetom byte, a to aj v prípade každej zmeny takýchto osobných pomerov.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že predmet zmluvy zodpovedá stavu na dohodnuté užívanie.

**Čl. III
DOBA NÁJMU A PODMIENKY PREDLŽENIA NÁJOMNEJ ZMLUVY**

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 1.3.2025 do 28.2.2027.**
2. Nájomca je oprávnený najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú.
3. Žiadosť podáva do podateľne MsÚ. K žiadosti prikladá potvrdenie o príjme žiadateľa a členov jeho domácnosti za predchádzajúci kalendárny rok.

4. Nájomca má právo na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak splnil podmienky podľa VZN č. 1/2018 a jeho Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2 o podmienkach jeho poskytovania bytov v bytovom dome a o výške nájomného, a to spĺňa maximálnu výšku príjmu životného minima členov domácnosti a nemá nedoplatky na nájomnom a úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo tieto nedoplatky spláca na základe dohody o uznaní a splácaní dlhu riadne a včas.

Čl. IV VYBAVENIE A ZARIADENIE BYTU

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

- a) vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie
- b) zariadenie bytu:
 - 1. izba:** radiátor, merač na radiátor
 - 2. izba:** radiátor, merač na radiátor
 - 3. izba:** radiátor, merač na radiátor
 - vstupná chodba:** vstavaná skriňa, bytový telefón
 - miestnosť pre WC:** WC misa, odsávanie
 - kúpeľňa:** radiátor, merač na radiátor, špirálový ohrievač, odsávanie, umývadlo, vaňa
 - kuchyňa:** kuchynská linka, sporák kombinovaný, digestor, radiátor, merač na radiátor
- c) technický stav bytu: bez závad

Čl. V NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLENIA SPOJENE S UŽÍVANÍM BYTU

1. Výška mesačného nájomného je určená podľa VZN č. 1/2018 o podmienkach poskytovania bytov v bytovom dome a o výške nájomného, a to vo výške **149,91 €**.
2. Výška úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa aktuálneho predpisu, ktorý bude nájomcovi doručený. Nájomca si je vedomý, že pri zvýšení cien od dodávateľov energií sa bude následne upravovať predpis mesačných záloh. Podklady pre výpočet úhrad za služby spojené s užívaním bytu sú obsiahnuté v mesačnom predpise služieb, ktoré sú vedené príslušným správcou bytového domu.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné vo výške **149,91 €** mesačne do 20. dňa prislúchajúceho mesiaca a to prevodom na účet v tvare IBAN: **SK72 0200 0000 0030 0022 7372** vedeného vo VÚB a mesačný preddavok na úhrady za služby spojené s užívaním bytu do 20. dňa prislúchajúceho mesiaca a to prevodom na účet v tvare IBAN: **SK55 0200 0000 0041 5149 8756** vedeného vo VÚB.
4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačný preddavok na úhrady za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
5. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu bytu v zmysle §711 OZ, ak by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
6. Prenajímateľ prostredníctvom správcu bytového domu je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne toto odoslať nájomcovi.
7. Preplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu sa prenajímateľ zaväzuje vyplatiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo tento preplatok započítať voči nedoplatkom nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Čl. VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

A) Nájomca:

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu riadne podľa povahy a účelu spoločného priestoru alebo zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu bez zbytočného odkladu poistiť.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom / výmena bytu, prenechanie časti bytu do užívania, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služieb spojené s užívaním bytu, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška úhrad za služby spojené s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok ako aj vstup v nevyhnutnej miere a na nevyhnutný čas zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, a to po predchádzajúcom oznámení.
11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní v údržbe.

B) Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III tejto zmluvy, pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.
2. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Ak bola 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 nájomcovi doručená výpoveď. Adresa na doručovanie je adresa fyzickej osoby evidovaná v registri obyvateľov SR alebo adresa miesta pobytu.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke mesta Ilava.
2. Na vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie. Prenájom bytu bol schválený v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Ilava podľa Článku V, ods. 3 písmena f) na Mestskom zastupiteľstve v Ilave konaného dňa 18.2.2025, uznesením č. 1/2025, v časti B) Berie na vedomie, bod 6a.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušného súdu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom podpisujú.

V Ilave, dňa 27.02.2025

Prenajímateľ:

.....
Ing. Viktor Wiedermann
primátor mesta

Nájomca:

.....
Ján Pšenek

.....
Magdaléna Pšeneková