

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Ing. Ján Rybárik, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 27.11.2010, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 27.11.2010 ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len Prenajímateľ)

a

**Juraj Štepo**, narodený ....., rod. č. : ..... a manželka

**Monika Šteprová** rod. Chrásťecká, narodená ....., rod. č. : .....

obaja trvale bytom ul. .... Rajec

ako nájomca na strane druhej (ďalej len Nájomca),

súhlasne vyhlásili, že sú k uzatváraniu právneho úkonu oprávnení a k právnym úkonom spôsobilí, uzatvárajú Zmluvu o nájme bytu za nasledovného obsahu a podmienok

---

### **článok I.** **Úvodné ustanovenia**

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. s. .... postaveného na KN parc. č. 1867 na ul. .... v katastrálnom území mesta Rajec. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností, na Katastrálnom úrade v Žiline, na liste vlastníctva č. 1500.

1.2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom dvojizbového bytu číslo 1, ktorý sa nachádza na .... podlaží bytového domu č. s. ...., vo vchode č....., v katastrálnom území Rajec.

1.3. Špecifikácia predmetu nájmu:

1.3.1. Dvojizbový byt č. 1 pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC.

1.3.2. Celková plocha obytných miestností je : ..... m<sup>2</sup>

1.3.3. Príslušenstvo bytu : príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali. Príslušenstvo bytu tvoria 2 pivnice, ktoré sa nachádzajú v suteréne domu.

1.3.4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí :

- a) svietidlá, zásuvka STA
- b) všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.) okrem stúpacích vedení vrátane uzavieracích ventilov v šachte
- c) KUCHYŇA : kuchynská linka a kuchynský drez (náklady nájomcu), vodovodná kuchynská batéria, prívod plynu pre sporák
- d) KÚPEĽŇA : sprchovací kút, sprchová batéria, umývadlo a obklad (náklady nájomcu), svietidlá, prívod vody pre práčku

**článok II.**  
**Predmet nájmu a účel nájmu**

2.1. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné do užívania dvojizbový byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je uvedené v článku I. tejto zmluvy.

2.2. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi predmetný byt do užívania výlučne na účel bývania. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2.3. Prenajíateľ odovzdáva Nájomcovi a Nájomca preberá do užívania byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorú skutočnosť potvrdzuje svojim vlastnoručným podpisom na tejto zmluve.

**článok III.**  
**Doba nájmu**

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od **1.4.2011**.

3.2. Nájom bytu končí :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou nájmu v zákonom stanovených prípadoch

3.3. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď.

**článok IV.**  
**Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené, platobné podmienky, splatnosť**

**4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné vo výške ..... mesačne.**

4.1.1. Nájomca berie na vedomie, že výška nájomného je vypočítaná podľa Opatrenia MF SR zo dňa 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 regulácii cien nájmu bytov.

4.1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny citovaného právneho predpisu (vydaním nového predpisu), alebo zrušenia predpisu týkajúceho regulácie cien nájomného, je prenajíateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v súlade s novelizovaným predpisom, pričom takáto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť zvýšené nájomné na základe oznámenia prenajíateľa o zmene výšky nájomného, odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi.

**4.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu ( ďalej len Predpis), ktorý je platný vždy na obdobie príslušného kalendárneho roka a vyhotovuje ho prenajíateľ.**

4.2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca sa zaväzuje platiť zvýšené zálohové platby na základe Predpisu vystaveného prenajímateľom, vždy od 01.01. kalendárneho roka nasledujúceho po doručení aktuálneho Predpisu.

4.2.2. Jedná sa o preddavkové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby, ktorých špecifikácia je v rozpise preddavku vyhotovenom Mestom Rajec.

4.2.3. Zálohové platby sú splatné spolu s nájomným vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje zálohové platby platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený vo VÚB. a.s., číslo účtu : 1907608051.

4.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb ( preddavkov) na služby s nájmom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná správca bytového domu – Mesto Rajec.

4.3.1. V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi nedoplatok, peňažné plnenie vo výške nedoplatku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi.

4.3.2. V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájmom spojené vznikne Nájomcovi preplatok, peňažné plnenie vo výške preplatku je Prenajímateľ oprávnený vrátiť Nájomcovi v lehote do 10 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania Nájomcovi, alebo započítať na úhradu Nájomcom nezaplatených splatných záväzkov voči Prenajímateľovi súvisiacich s právnym vzťahom, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy ( napr. na zaplatenie nezaplateného splateného nájomného a pod. ).

4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti poplatky za odvoz komunálneho odpadu vo výške, ktorá bude uvedená v platobnom výmere vystavenom správcovi poplatkov, koncesionárske poplatky za užívanie rozhlasu a televízie priamo správcovi týchto poplatkov na základe osobitnej zmluvy.

4.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti Nájomcu platiť riadne a včas splatné peňažné plnenia, ktoré je povinný platiť na základe tejto zmluvy ( nájomné, mesačné preddavky za služby s nájmom spojené, nedoplatky z ročného vyúčtovania zálohových platieb), sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania s platením.

**článok V.**  
**Práva a povinnosti zmluvných strán**

**5.1. Práva a povinnosti nájomcu**

**5.1.1. Nájomca sa zaväzuje :**

a/ Riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady ( maľovanie, oprava omietok, oprava a údržba bytu, jeho príslušenstva a súčastí, výmena osvetľovacích zariadení a pod.). Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

b/ Bez zbytočného odkladu telefonicky, osobne a následne aj písomne oznámiť Prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ a v súvislosti s tým je povinný umožniť prenajímateľovi ich riadne vykonanie a na požiadanie prenajímateľa poskytnúť potrebnú súčinnosť spočívajúcu aj vo vykonávaní prác. V prípade nesplnenia tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v súvislosti s tým prenajímateľovi vznikne.

c/ Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany Nájomcu, alebo tých, ktorí sú oprávnení byt užívať spolu s nájomcom. V prípade, ak svoju povinnosť Nájomca nesplní, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a inú vzniknutú škodu odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu nákladov s tým spojených v plnej výške. Nájomca sa týmto zaväzuje vzniknutú škodu a Prenajímateľom vyúčtované náklady v plnom rozsahu zaplatiť.

d/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

e/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do 2 pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy, v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé užívanie a opotrebovanie pri riadnom užívaní a vykonávaní údržby, bez nároku na náhradu nákladov súvisiacich so zhodnotením bytu a užívaných spoločných priestorov domu.

O odovzdaní bytu sa vyhotoví písomný záznam s uvedením popisu technického stavu bytu, prípadne závad.

V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi, je povinný tento zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi.

f/ Platiť riadne a včas ( v lehote splatnosti ) nájomné a ostatné peňažné plnenia podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

5.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

5.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania iným osobám právnym titulom podnájmu, výpožičky, ani do akéhokoľvek iného užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

5.4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu.

5.5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.

5.6. Nájomca je povinný a týmto sa zaväzuje umožniť na požiadanie Prenajímateľa, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky a kontroly plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

5.7. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, ktoré vyplývajú Prenajímateľovi zo Zmluvy o výkone správy obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, s ktorej obsahom je Nájomca oboznámený, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Zároveň vyhlasuje, že tieto povinnosti sa zaväzuje plniť a dodržiavať.

## **5.8. Práva a povinnosti prenajímateľa**

5.8.1. Prenajímateľ sa zaväzuje počas trvania nájmu vstupovať do bytu a vykonávať úpravy a opravy v byte za prítomnosti Nájomcu, alebo ním poverených osôb, okrem prípadu, ak by nevyhnutnosť vykonania opravy alebo iného zásahu do bytu, jeho príslušenstva, zariadení alebo súčastí bola nevyhnutná pre hrozbu vzniku škody a súhlas Nájomcu nebolo možné zabezpečiť, kedy je oprávnený vstúpiť do bytu aj bez súhlasu Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje vykonanie potrebných opráv a údržby bez obmedzenia umožniť.

5.8.2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania bytu a plnenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

**Článok VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

6.1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

6.2. Zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a Nájomca jedno vyhotovenie.

6.3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami s výnimkou zvýšenia nájomného a zálohových platieb na služby s nájmom spojené.

6.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu ( alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

6.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

6.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne ( platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

**6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jej podpísania a v plnom rozsahu ruší a nahrádza všetky doposiaľ platné dohody uzavreté s prenajímateľom a jeho právnymi predchodcami, na základe ktorých nájomca predmetný byt užíval.**

6.7. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Rajci dňa .....

**PRENAJÍMATEĽ :**  
Za MESTO RAJEC

**NÁJOMCA :**

---

Ing. Ján RYBÁRIK  
primátor mesta

---

Juraj Štepo, Monika Šteповá

**Článok VI.**  
**Záverečné ustanovenia**

6.1. Závazkový vzťah založený touto zmluvou sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.

6.2. Zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a Nájomca jedno vyhotovenie.

6.3. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami s výnimkou zvýšenia nájomného a zálohových platieb na služby s nájmom spojené.

6.4. Ak je alebo sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o nájme bytu ( alebo jej časť) je neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné, takáto neplatnosť, neúčinnosť alebo nevykonateľnosť nemá za následok neplatnosť, neúčinnosť a nevykonateľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy.

6.5. Doručovanie pre účely tejto zmluvy sa vykonáva a považuje sa za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu trvalého pobytu nájomcu alebo sídla prenajímateľa, ktorá bola ako posledná známa adresa oznámená.

6.5.1. Obe zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy sídla a trvalého bydliska bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca odmietne doručovanú zásielku prevziať alebo doručovanú zásielku neprevezme pri prvom pokuse o doručenie, za deň doručenia sa považuje prvý deň nasledujúci po dni odoslania doručovanej zásielky. Doručenie nájomcovi je riadne ( platne a účinne) vykonané aj vtedy, ak Prenajímateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa jej podpísania a v plnom rozsahu ruší a nahrádza všetky doposiaľ platné dohody uzavreté s prenajímateľom a jeho právnymi predchodcami, na základe ktorých nájomca predmetný byt užíval.

6.7. Účastníci zmluvy vyhlasujú, že zmluva bola spísaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto listinu vlastnoručne podpisujú.

V Rajci dňa 1. 4. 2011

**PRENAJÍMATEĽ :**  
Mesto RAJEC

**NÁJOMCA :**

Ing. Ján RÝBARIK  
primátor mesta

Juraj Štepo, Monika Štepová