

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

ZML 2026/043

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany

prenajímateľ

### Mesto Rajec

Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO 00 321 575

v mene mesta koná Mgr. Peter Hanus, primátor mesta, zvolený za primátora Mesta Rajec dňa 29.10.2022, podľa Osvedčenia o zvolení za primátora mesta zo dňa 29.10.2022

(ďalej len Prenajímateľ)

a

**Róbert Židek**, a manželka

**Mariana Žideková**

obidvaja bytom : S. Chalupku 1089/34, 015 01 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

## I.

### Predmet a rozsah nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu č. s. 1089/34 postaveného na KN parc. č. 2158/29, na ul. S. Chalupku v katastrálnom území mesta Rajec. Predmetný bytový dom je zapísaný v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500.

1.2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom **trojizbového bytu číslo 2, ktorý sa nachádza na 1. podlaží bytového domu č. s. 1089/34, vo vchode č.1**, v katastrálnom území Rajec.

1.3. Predmetný byt pozostáva z troch izieb, jednej kuchyne, jednej kúpeľne, jedného WC a jednej predsieni. Celková plocha obytných miestností je 64,79 m<sup>2</sup>.

1.4. Súčasťou bytu je jeho vybavenie:

- podlahoviny PVC
- zásuvka STA
- svietidlá
- všetka jeho vnútorná inštalácia ( potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod.) okrem stúpacích vedení vrátane uzavieracích ventilov v šachte.
- domáci zvonček
- poštová schránka

1.5. Vybavenie kúpeľne pozostáva z : plastovej vane, umývadla, rebrového radiátora, pákovej batérie vaňovej a umývadlovej, prívodu vody pre práčku, el. ohrievač IŽ.

1.6. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej linky (hornej a spodnej časti), odsávač pár, kuchynský dres, vodovodná kuchynská páková batéria.

1.7. Príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali. Príslušenstvo prenajatého bytu tvorí  **pivnica č.2**, ktorá sa nachádza v suteréne bytového domu.

1.8. Prenajímateľ je vlastníkom nebytového priestoru, ktorý sa nachádza v suteréne obytného domu súpisné číslo 1089 na parc. č. 2158/29, zapísaný na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore na LV č. 1500, vedenom pre katastrálne územie Rajec. Nebytový priestor je označený ako  **garáž č. 2 s celkovou rozlohou 20,37 m<sup>2</sup>**.

## **Článok II.**

### **Predmet nájmu a účel nájmu**

2.1. Prenajíateľ týmto prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt s príslušenstvom a vybavením v rozsahu tak, ako je uvedené v čl. I. tejto zmluvy. 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. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (Evidenčný list) je súčasťou tejto zmluvy ako príloha 1/.

2.2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

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

2.4. Nájomca sa zaväzuje nebytový priestor užívať výlučne len na garážovanie motorového vozidla a na uskladňovanie príslušenstva vozidla. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom nebytového priestoru oboznámený a tento môže slúžiť na dohodnutý účel nájmu.

## **Článok III.**

### **Doba nájmu a podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy**

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie **od 01. marec 2026 do 28. februára 2029.**

3.2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu nájmu (bude uzavretá nová nájomná zmluva) v prípade, ak počas trvania nájmu bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy a súčasne bude spĺňať podmienky stanovené osobitnými právnymi predpismi, najmä zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Mesta Rajec, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu.

3.2.1. Vzhľadom k tomu, že sociálne bývanie je určené na zabezpečenie primeraného a ľudsky dôstojného bývania fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením, sa prenajíateľ a nájomca dohodli, že jednou z podmienok práva na opakované bývanie je, že nájomca si do 10 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto zmluvy zaeviduje trvalý pobyt na adrese v tejto zmluve označeného bytu a tento stav bude trvať nepretržite počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Rovnako si zaevidujú trvalý pobyt na adrese predmetného bytu i všetky osoby, ktoré budú oprávnené s nájomcom predmetný byt užívať a rovnako u týchto osôb uvedený stav bude trvať počas celej doby po ktorú budú oprávnené predmetný byt užívať spolu s nájomcom. Prenajíateľ podľa ust. §12 ods.3 zákona č.443/2010 Z.z. bude nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informovať minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu.

3.3. Prenajíateľ je povinný informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu. O opakované uzavretie nájmu je nájomca povinný požiadať písomne prenajíateľa minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu s tým, že k žiadosti je povinný predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky na užívanie bytu stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. v znení neskorších predpisov a platným Všeobecne záväzným nariadením Mesta Rajec, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu a osobitným predpisom upravujúcim sociálne bývanie.

## **Článok IV.**

### **Skončenie nájmu bytu a nebytového priestoru**

4.1. Nájom bytu zanikne :

a) ak bol dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času

- b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1/ Občianskeho zákonníka
- d) písomnou výpoveďou nájomcu ( aj bez uvedenia dôvodu)
- e) zánikom predmetu nájmu (§ 680 ods. 1 OZ)

4.2. V prípade skončenia nájmu výpoveďou sa nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

4.3. V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov, najmä § 710 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka o zániku nájmu bytu.

4.4. Nájomca nájmného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani bytovej náhrady pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas.

4.5. Ten kto neoprávnene užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami Trestného zákona a Trestného poriadku.

## Článok V.

### Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

#### **5.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 167,16 € mesačne.**

5.1.1. Výška nájmného bola schválená Uznesením Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 81/2024 zo dňa 12.12.2024, ktorým bolo schválené VZN Mesta Rajec č. 7/2024 o podmienkach a kritériách pridelenia a užívania nájmných bytov vo vlastníctve Mesta Rajec, ktorého súčasťou je Príloha č. 3 o určení výšky nájmného.

5.1.2. Zmenu výšky ročného nájmného je možné upraviť uznesením MZ ako zmenu príslušnej prílohy nariadenia.

5.1.3. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bude uvedená v Prílohe č. 3 k VZN Mesta Rajec, ktoré bude určovať výšku nájmného v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, preto zmena výšky nájmného nie je dôvodom na zmenu tejto nájmovej zmluvy.

5.1.4. Výška nájmného bude uvedená aj v aktuálne platnom **Predpise nájmného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené**, ktorý vyhotoví Prenajímateľ s platnosťou na určité obdobie.

5.1.5. Nájomné je splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť Prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, v peňažnej hotovosti do pokladne Prenajímateľa, alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu : IBAN: SK34 0900 0000 0051 5189 5692.

#### **5.2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise nájmného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené, ktorý je platný vždy na určité obdobie a vyhotovuje ho prenajímateľ.**

5.2.1. Jedná sa o zálohové platby za prevádzku a správu domu a poplatky za dodávané služby s užívaním bytu spojené, ktorých špecifikácia je v Predpise nájmného a mesačných zálohových platieb za služby s nájmom spojené vyhotovenom Prenajímateľom.

5.2.2. 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 Prenajímateľovi mesačné zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené vo výške určenej Prenajímateľom na určité obdobie, ktorá bude uvedená v Predpise nájmného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené vystavenom Prenajímateľom.

5.2.3. 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 v Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu : IBAN: SK34 0900 0000 0051 5189 5692.

5.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb (preddavkov) na služby s nájomom spojené, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie vykoná Prenajímateľ, ktorý vykonáva aj správu bytového domu.

5.3.1. V prípade, ak pri vyúčtovaní Nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájomom 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.

5.3.2. V prípade, ak pri vyúčtovaní nájomcom zaplatených zálohových platieb na služby s nájomom 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.).

5.4. 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 správcom poplatkov, koncesionárske poplatky za užívanie rozhlasu a televízie priamo správcovi týchto poplatkov na základe osobitnej zmluvy.

5.5. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas v určených lehotách splatnosti všetky platby, ktoré s užívaním bytu súvisia a ktoré si Nájomca objedná vo vlastnom mene a na vlastný účet s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa (napr. poplatok za pripojenie na internet, televízneho signálu, telefónnej linky), pričom tieto poplatky sa zaväzuje platiť priamo dodávateľom týchto služieb.

5.6. 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 nájomom 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.

5.7. V prípade, že nájomca je v omeškaní so zmluvne dohodnutou platbou, prenajímateľ má právo zaslať mu písomnú upomienku obsahujúcu výzvu na úhradu nedoplatku. Za vystavenie upomienky má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 7,85 € za každú upomienku. Prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi predmetnú zmluvnú pokutu v ročnom vyúčtovaní nákladov za služby spojené s užívaním bytu za príslušný rok. Prenajímateľ je oprávnený každoročne upraviť predmetnú zmluvnú pokutu podľa miery inflácie, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

#### **6.1. Práva a povinnosti nájomcu**

##### **6.1.1. 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. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívateľských práv.

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 nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1/ Nariadenia vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe cit. nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len "obvyklé udržiavacie náklady"), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xyrolitovej podlahy, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

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. Na požiadanie Prenajímateľa je nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám 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 byť 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/ V každom byte sú na všetkých radiátoroch namontované merače – pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN). **Všetky škody spôsobené neodborným zásahom** (napr. neoprávnená manipulácia, úmyselné poškodenie, odtrhnutie merača a iné), **hradí zodpovedný nájomca. Náklady na opravu merača/ov budú Nájomcovi zarátané do ročného vyúčtovania.**

e/ Užívať byt výlučne na účel bývania.

f/ Platiť riadne a včas ( v lehote splatnosti ) nájomné a ostatné peňažné plnenia súvisiace s užívaním bytu a jeho príslušenstva podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

g/ Po ukončení nájmu vypratať byt a priestory s bytom súvisiace v lehote najneskôr do dvoch pracovných dní po ukončení nájmu a tieto odovzdať Prenajímateľovi so všetkým príslušenstvom a technickým vybavením 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.

h/ Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok a vykonávať upratovanie spoločných priestorov v dome ( schody, suterén) v súlade s pravidlami zaužívanými užívateľmi bytov v danom vchode.

i/ Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch domu.

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

6.1.3. 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 500 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

6.1.4. Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v nájomnom byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca 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.

6.1.5. 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 a počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu, za účelom vykonania kontroly technického stavu bytu.

6.1.6. Nájomca je povinný nahlásiť Prenajímateľovi bezodkladne akúkoľvek zmenu týkajúcu sa osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti a kritérií pre hodnotenie bytovej naliehavosti vplyv na pridelenie bytu (boli uvedení v žiadosti, alebo ostatných dokladoch ako manžel, manželka, druh, družka a pod.).

**6.1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie v byte si uzatvorí Nájomca s dodávateľom Stredoslovenskou energetikou a.s. Žilina vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s pripojením zmluvy a platiť dohodnuté preddavky a vyúčtovanie v lehote splatnosti určenej dodávateľom.**

6.1.8. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený s povinnosťami vzťahujúcimi sa k nájmu predmetného bytu, so správou a prevádzkou obytného domu, v ktorom sa predmetný byt nachádza, čo potvrdzuje vlastnoručným podpisom na tejto zmluve. Správu bytového domu vykonáva Mesto Rajec.

6.1.9. Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytový priestor nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ich na svoje náklady udržiavať.

a/ nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečovať bežnú údržbu nebytových priestorov, vrátane drobných opráv.

b/ Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu inej osobe.

c/ Zmluvu na odber elektrickej energie v nebytovom priestore - garáži si uzatvorí nájomca so Stredoslovenskou energetikou a.s. Žilina.

## **6.2. Práva a povinnosti prenajímateľa**

6.2.1. 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.

6.2.2. Počas doby, po ktorú bude zachovaný nájomný charakter bytu ( najmenej 30 rokov) majú právo vstupu do bytu zamestnanci ministerstva, okresného úradu, Mesta Rajec a iných kontrolných úradov s cieľom vykonania kontroly technického stavu bytu.

## Článok VII.

### Záverečné ustanovenia

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

7.1.1. Práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe tejto nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z.z. sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ustanoveniami aktuálne platného všeobecne záväzného nariadenia Mesta Rajec, ktoré upravuje nájom bytov v nájomných bytových domoch postavených s podporou štátu. V čase uzavretia tejto zmluvy uvedené právne vzťahy upravuje VZN Mesta Rajec č. 7/2024 schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Rajec č. 81/2024 zo dňa 12.12.2024 v znení neskorších Dodatkov.

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

7.3. 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 prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby s nájomom spojené, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.

7.4. 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.

7.5. 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.

7.5.1. 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.

7.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva upravuje právne pomery súvisiace s nájmom bytu opísaného v článku I. tejto zmluvy.

7.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1/ Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7.8. 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

V Rajci dňa :  
**NÁJOMCA :**

---

Mgr. Peter Hanus  
primátor mesta

---

Róbert Židek

---

Mariana Žideková