

ZMLUVA O NÁJME BYTU

ZML 2026/045

uzatvorená podľa par. 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

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

Ivana Uhláriková,

obidvaja trvale bytom ul. Lipová 155/2, 015 01 Rajec

(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 bytu č. s. 155/2 postaveného na KN parc. č. 1020/2, na ul. Lipovej v katastrálnom území mesta Rajec, obec Rajec, okres Žilina. Predmetný byt je evidovaný v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade v Žiline, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500, vedenom pre okres Žilina, obec Rajec, katastrálne územie Rajec.

1.2. Prenajímateľ je ďalej výlučným vlastníkom dvojizbového bytu číslo 1, ktorý sa nachádza na prízemí, má samostatný vchod a je súčasťou budovy mestskej základnej školy č. s. 155, v katastrálnom území Rajec.

1.3. Špecifikácia predmetu nájmu:

1.3.1. Dvojizbový byt č. 1 pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, špajze, komory, chodby kúpeľne a WC.

1.3.2. Celková plocha obytných miestností je : 32 m²

1.3.3. 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.)

c) KUCHYŇA : kuchynská linka, vodovodná kuchynská batéria, el. sporák, radiátor, plyn. kotol

d) KÚPEĽŇA : plastová vaňa, sprchová batéria, umývadlo, svietidlá, prívod vody pre práčku, rebr. Radiátor

článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu

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

2.2. Prenajímateľ 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, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

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

2.4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a plnenie povinností.

článok III.
Doba a zánik nájmu

3.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.03.2026 do 28.02.2027.**

3.2. Nájom bytu zanikne :

- a) ak bol dohodnutý na určitú dobu, uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu uzatvorený
- b) dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu, dňom, ktorý bude v dohode uvedený ako deň skončenia nájmu
- 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)

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

3.4. Nájomca je povinný najmenej 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie platnosti nájomného vzťahu, inak mu právo na predĺženie nájmu zaniká.

3.5. Prenajímateľ nemusí vyhovieť žiadosti nájomcu o predĺženie nájmu.

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

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške 63,76 € 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 zrušením predpisu týkajúceho sa regulácie cien nájomného, je prenajímateľ 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 prenajímateľa o zmene výšky nájomného, odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi.

4.2. 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.

4.3. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi ročné vyúčtovanie nájomcom zaplatených zálohových platieb za nájomné, vždy v zákonom stanovenej lehote, za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka. Vyúčtovanie za nájomné vykoná správca bytového domu – Mesto Rajec.

4.4. Nájomca sa zaväzuje platiť riadne a včas za vodné a stočné prefakturované Mestskou základnou školou v Rajci na základe vystavených faktúr od dodávateľa, Stredoslovenských vodární a kanalizácií, a.s. Žilina.

4.5. 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.

4.6. 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.

4.7. 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, 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 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.

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.

5.1.2. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v byte ním a osobami, ktoré s ním bývajú.

5.1.3. 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 200 €, a to pri každom zistení takéhoto porušenia povinnosti zo strany Nájomcu.

5.1.4. 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 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.

5.1.5. 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.

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

5.1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber elektrickej energie v byte si uzatvorí Nájomca priamo s dodávateľom elektrickej energie vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje platiť všetky poplatky súvisiace s odberom elektrickej energie riadne a včas, v lehote splatnosti určenej dodávateľom.

5.1.8. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu na odber zemného plynu za účelom vykurovania si uzatvorí Nájomca priamo s dodávateľom plynu vo vlastnom mene a na vlastný účet. Nájomca sa zaväzuje platiť všetky poplatky súvisiace s odberom plynu riadne a včas, v lehote splatnosti určenej dodávateľom.

5.2. Práva a povinnosti prenajímateľa

5.2.1. 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.

5.2.2. 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 spísaná v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

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, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.

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 Prenajíateľ doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v tejto zmluve.

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

6.7. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná zmluvnými stranami a 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 v znení neskorších predpisov, nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia Prenajíateľom.

6.8. 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

V Rajci dňa

PRENAJÍMATEĽ :

NÁJOMCA :

Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

Ivana Uhláriková