

Zmluva o nájme bytu

Podľa ustanovení zákona č. 443/2010 z. Z. o dotáciách rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a §685 a nasl. s použitím § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

medzi:

Prenajíateľom:	Mesto Podolíneec
Štatutárny orgán:	Mgr. Michal Marhefka, MBA – primátor mesta
Sídlo:	Nám. Mariánske 3/3, 065 03 Podolíneec
IČO:	00330132
Bankové spojenie:	VÚB, a. s.
IBAN:	SK87 0200 0000 0042 0758 1058
(ďalej len „prenajíateľ“)	

a

Nájomcom:	Mária Kleinová
Dátum narodenia:	
Adresa TP:	
(ďalej len „nájomca“).	

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 1 v rodinnom dome súpisného číslo 39, nachádzajúci sa na ulici Námestie Mariánske v meste Podolíneec.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestnosti a príslušenstva celkovej výmery 56,90 m².
3. Nájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločenské zariadenia bytu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva sa oboznámil dňa 01. 05. 2026 v prítomnosti prenajíateľa.
5. Prenajíateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na riadne užívanie, o čom nájomca dňa 01. 05. 2026 vyhotovil a podpísal protokol o odovzdaní a prevzatí rodinného domu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú: od 01. 05. 2026 do 30. 04. 2029**

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi za byt.
2. Nájomné v sume **103,00 € mesačne** je určené v súlade s platnými právnymi predpismi upravujúcimi reguláciu nájomného v domoch obstaraných z verejných prostriedkov. Preddavky na úhradu plnení – služby poskytované s užívaním rodinného domu sa neuhrádzajú. Mesačné nájomné je stanovené v úhrnej výške 103,00 €, podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu v rodinnom dome.

3. Nájomné sa platí mesačne vopred, a to v termíne do 20-tého dňa mesiaca.
4. Nájomca je v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi pravdivý a presný počet príslušníkov v domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku..
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného.
7. Výšku nájomného a prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 – § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

V.

Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

1. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vzniká nájomcovi právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu, pokiaľ bude spĺňať podmienky pre uzavretie nájomnej zmluvy určené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, podmienky dojednané v tejto zmluve a budú splnené všetky podmienky na opakované uzavretie zmluvy.
2. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto bytu má len nájomca, ktorý počas trvania nájmu:
 - a) riadne a včas uhradil nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nemá nedoplatky na nájomnom ani na úhradách za služby spojené s užívaním bytu,
 - c) dodržiaval domový poriadok bytového domu a neboli voči nemu ani voči členom jeho domácnosti podané opodstatnené sťažnosti,
 - d) nepoškodzoval prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory ani zariadenia domu, nenarušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozoval bezpečnosť a dodržiaval dobré mravy v dome,
 - e) neprenajal byt alebo jeho časť tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) neporušil povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy,
 - g) riadne plní svoje daňové a poplatkové povinnosti voči mestu Podolíneč.
3. možností opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje prenajímateľ nájomcu písomne minimálne 4 mesiace pred dohodnutým dňom skončenia nájmu.
4. Nájomca je povinný požiadať o opakované uzavretie nájomnej zmluvy písomne najneskôr 3 mesiace pred skončením nájmu a v tej istej lehote preukázať splnenie podmienok podľa platnej právnej úpravy, najmä zákona č. 443/2010 Z. z., a predložiť požadované doklady.
5. Nájomca berie na vedomie platnosť Všeobecného záväzného nariadenia mesta Podolíneč č. 02/2026 a č. 03/2026.

Podmienky v zmysle § 8 Zásad pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Podolíneč:

- O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje vlastník bytov nájomcu prostredníctvom písomnej výzvy minimálne 4 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia

nájmu.

- O opakované uzavretie nájomnej zmluvy požiada nájomca najneskôr 3 mesiace pred skončením nájmu na predpísanom tlačive, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
- K žiadosti je nájomca povinný doložiť:
 - a) čestné vyhlásenie podľa prílohy č. 2 Všeobecného záväzného nariadenia mesta Podolíneč
 - b) doklady vymedzené v § 5 ods. 4 písm. a) až d) týchto zásad
- Príjem žiadateľa a členov jeho domácnosti musí byť v súlade s podmienkami ustanovenými zákonom o sociálnom bývaní.
- Právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy nemá nájomca:
 - a) ktorý v žiadosti alebo jej prílohách uviedol neúplné alebo nepravdivé údaje,
 - b) ktorý je dlžníkom mesta Podolíneč alebo jeho organizácií a svoj dlh neuhradil,
 - c) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal vlastníkom alebo spoluvlastníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie v podiele najmenej 1/2,
 - d) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal stavebníkom a od vydania stavebného povolenia uplynuli najmenej 3 roky,
 - e) ktorý sa počas trvania nájomného vzťahu stal nájomcom inej nehnuteľnosti určenej na bývanie,
 - f) v prospech ktorého bolo zriadené právo bývania alebo užívania nehnuteľnosti určenej na bývanie ako vecné bremeno.
- O opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy rozhoduje prenajímateľ na základe posúdenia splnenia všetkých podmienok.
- Pred opakovaným uzavretím nájomnej zmluvy je nájomca povinný umožniť vlastníkovi vykonať kontrolu prenajatého bytu.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa zásadne končí posledným dňom uvedeným v čl. II.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu dohodnutý na dobu určitú z dôvodov ustanovených v § 711 novely Občianskeho zákonníka zákon č. 261/2001 Z.z. pri zachovaní 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca sa zaväzuje v deň skončenia nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tieto opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Nájom skončí:
 - a. uplynutím dojednanej doby
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán
 - c. výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka alebo z dôvodu, ak nájomca alebo osoba žijúca s ním v spoločnej domácnosti hrubo poruší Domový poriadok
 - d. výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
8. Výpoveď musí byť vždy písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
9. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
10. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho

prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

11. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenajímateľovi trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenajímateľ nestráca nárok na náhradu škody v plnej výške

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01. 05. 2026.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a služby a protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, ich prejav vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný. Zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpísal.

V Podolínci, dňa

.....
Mgr. Michal Marhefka, MBA
primátor mesta
prenajímateľ

.....
Mária Kleinová
nájomca