

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:

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

a

Nájomcom: Jana Kubalová
Dátum narodenia:
Adresa TP:
(ďalej len „nájomca“).

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania rodinný dom súpisné číslo 49, nachádzajúci sa na ulici Námestie Mariánske v meste Podolíne.
2. Rodinný dom pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva o celkovej výmere 58,44 m².
3. Nájomca je oprávnený užívať rodinný dom vrátane jeho príslušenstva a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním rodinného domu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom rodinného domu a jeho príslušenstva oboznámil dňa 15. 05. 2023 v prítomnosti prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal rodinný dom vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na riadne užívanie, o čom nájomca dňa 15. 05. 2023 vyhotovil a podpísal protokol o odovzdaní a prevzatí rodinného domu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma rodinný dom nájomcovi na **dobu určitú: od 01. 06. 2026 do 31. 05. 2027**

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

2. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za rodinný dom.
3. Nájomné v sume 62,51 € mesačne je určené v súlade s platnými právnymi predpismi upravujúcimi reguláciu nájomného v rodinných domoch obstaraných z verejných prostriedkov. Preddavky na úhradu plnení – služby poskytované s užívaním rodinného domu sa neuhrádzajú. Mesačné nájomné je stanovené v úhrnnej výške 62,51 €, podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet

maximálnej ceny rodinného domu.

4. Nájomné sa platí mesačne vopred, a to najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi pravdivý a presný počet osôb v domácnosti, ktoré budú s ním v predmetnom rodinnom dome bývať.
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v rodinnom dome je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
7. Výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť v prípade zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného písomne pred jeho splatnosťou.
8. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. tohto článku.
9. Zmena výšky nájomného nadobúda účinnosť 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

2. Po skončení nájmu uplynutím dojednanej doby vzniká nájomcovi právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto rodinného domu, 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.
3. Právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme tohto rodinného domu má len nájomca, ktorý počas trvania nájmu:
 - a) riadne a včas uhrádzal nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním rodinného domu,
 - b) nemá nedoplatky na nájomnom ani na úhradách za služby spojené s užívaním rodinného domu,
 - c) dodržiaval domový poriadok a neboli voči nemu ani voči členom jeho domácnosti podané opodstatnené sťažnosti,
 - d) nepoškodzoval prenajatý rodinný dom, jeho príslušenstvo ani prípadné spoločné priestory a zariadenia, nenarušoval pokojné bývanie iných osôb, neohrozoval bezpečnosť a dodržiaval dobré mravy,
 - e) neprenajal rodinný dom 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 Podolíne.
4. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje prenajímateľ nájomcu písomne minimálne 4 mesiace pred dohodnutým dňom skončenia nájmu.
5. 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.
6. Nájomca berie na vedomie platnosť všeobecne záväzných nariadení mesta Podolíne č. 02/2026 a č. 03/2026.

Podmienky v zmysle § 8 Zásad prideľovania nájomných bytov/domov vo vlastníctve mesta Podolíneec:

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy informuje vlastník rodinného domu 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 všeobecne záväzného nariadenia mesta Podolíneec,
 - 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 Podolíneec 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 rodinného domu.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom rodinného domu sa zásadne končí posledným dňom uvedeným v čl. II.
2. Nájomca môže vypovedať nájom rodinného domu bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom rodinného domu dohodnutý na dobu určitú z dôvodov ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka pri zachovaní 3-mesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
4. Nájomca sa zaväzuje ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi rodinný dom v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa rodinný dom uvedie do pôvodného stavu.
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 rodinnom dome bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie rodinného domu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie rodinného domu do pôvodného stavu.
7. Nájom sa 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 dôvodu.
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. Ak nájomca trvale opustí spoločnú domácnosť, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa jej opustenia. 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. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že porušenie tejto povinnosti nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme rodinného domu nadobúda účinnosť dňa 01. 06. 2026.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme rodinného domu je evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za rodinný dom a služby a protokol o odovzdaní a prevzatí rodinného domu.
3. Zmluva o nájme rodinného domu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
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 ju vlastnoručne podpisujú.

V Podolínci, dňa 31. 05. 2026

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

.....
Jana Kubalová
nájomca