

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 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 „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Tomáš Čonka
Dátum narodenia:
Adresa TP:
(ďalej len „nájomca“).

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ bytu prenecháva nájomcovi do užívania 3 – izbový byt č.11, 3. poschodie v dome súp. č. 334 ul. Lesná v meste Podolíneec.
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktoré pozostávajú z pivničnej kóje č. 0.15, predsieni, kuchynského kútu, loggie, kúpeľne, WC o celkovej výmere 63,34 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 15. 11. 2019 v prítomnosti prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom dňa 15. 11. 2019 vyhotovil nájomca a podpísal protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú: od 01. 06. 2026 do 31. 05. 2029**

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi za byt a preddavky na úhradu plnení – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **122,47 € mesačne** je určené v súlade s platnými právnymi predpismi upravujúcimi reguláciu nájomného v bytoch obstaraných z verejných prostriedkov a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **53,53 € mesačne** sú určené podľa predpokladaných

nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 176,00 €, podľa špecifikácie uvedenej v evidenčnom liste pre výpočet maximálnej ceny bytu.

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia 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. Výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určuje prenajímateľ na základe skutočných nákladov vyplývajúcich z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného a zálohových preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bodoch 6. tohto článku.
8. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak ide o dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov vždy k 31. máju za predchádzajúci kalendárny rok. Nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania, preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
11. Prenajímateľ je oprávnený použiť preplatok na úhradu prípadných nedoplatkov vzniknutých v inom účtovacom období a ročných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

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 uhrádzal 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 Podolíneec.
3. možnosti 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 Podolíneec č. 02/2026 a č. 03/2026.

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

- 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 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 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 prenájomateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenájomateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
7. Nájom skončí:
 - a. uplynutím dojednanej doby
 - b. písomnou dohodou zmluvných strán
 - c. výpoveďou prenájomateľa 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 prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi 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 prenájomateľovi v lehote 10 pracovných dní odo dňa trvalého opustenia spoločnej domácnosti. V prípade porušenia tejto povinnosti má prenájomateľ nárok na zmluvnú pokutu vo výške dlžného nájomného a ceny poskytovaných služieb za obdobie od trvalého opustenia spoločnej domácnosti do dňa doručenia písomného oznámenia prenájomateľovi o trvalom opustení spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu aj v prípade, že povinnosť oznámiť prenájomateľovi trvalé opustenie spoločnej domácnosti v uvedenej lehote nezavinil. Zaplatením zmluvnej pokuty prenájomateľ nestráca nárok na náhradu škody v plnej výške

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť dňa 01. 06. 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 prenájomateľa 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

.....
Tomáš Čonka
nájomca

