

**ZMLUVA**  
**o n á j m e b y t u**

**Prenajímateľ:** Mesto Podolíneć  
**Sídlo:** Námestie Mariánske 3  
IČO: 0033013  
**zastúpené:** Mgr. Michal Marhefka, MBA  
primátorom mesta

**a**

**Nájomca: Meno a priezvisko:** Miloslav Ludvík  
**Dátum narodenia:**  
**Trvalý pobyt:**  
**Rodinný stav:**

**a**

**Meno a priezvisko:** Magdaléna Babčanová  
**Dátum narodenia:**  
**Trvalý pobyt:**  
**Rodinný stav:**

**po prehlásení, že sú plne spôsobilí na právne úkony, uzatvárajú túto  
zmluvu o nájme bytu:**

**Článok I.**  
**Predmet zmluvy**

/ 1 / Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - 16 bytového domu v Podolínci na ulici Sv. Anny č. **81** súpisné číslo 784, nachádzajúceho sa na pozemku 1001/4, k.ú. Podolíneć.

/ 2 / Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania 3-izbový byt č.3 nachádzajúci sa na prízemí uvedeného obytného domu vo vchode č. **81**, vrátane užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva bytu za nižšie dohodnutých podmienok nájmu a za predpokladu splnenia podmienok vyplývajúcich z Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Podolínci č. 16/2004 zo dňa 21.októbra 2004.

**Článok II.**  
**Opis bytu a jeho príslušenstva**

/ 1 / Predmetný byt o celkovej rozlohe podlahovej plochy 79,80 m<sup>2</sup> pozostáva

a/ z obytných miestností - izba č. 1 o výmere 19,20 m<sup>2</sup>  
izba č. 2 o výmere 19,20 m<sup>2</sup>  
izba č. 3 o výmere 15,30 m<sup>2</sup>

b/ z príslušenstva bytu - vedľajších miestností - kuchyňa o výmere 9,60 m<sup>2</sup>  
- chodba o výmere 8,78 m<sup>2</sup>  
- kúpeľňa o výmere 2,64 m<sup>2</sup>  
- WC o výmere 0,92 m<sup>2</sup>  
- komora o výmere 1,24 m<sup>2</sup>  
- inštalačná šachta 0,28 m<sup>2</sup>  
- balkón 2,64 m<sup>2</sup>

**Spolu: 79,80 m<sup>2</sup>**

/ 2 / Predmetný byt sa nachádza v stavbe obytného domu a nie sú na ňom žiadne vady . Vo všetkých izbách sú PVC podlahy a pod plastovými oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory. V kúpeľni je smaltovaná vaňa, keramické umývadlo, dve miešacie batérie /vaňová a umývadlová/. V kuchyni sa nachádza sporák zn. KATKA, kuchynská linka (viď . Dohoda o výmene zariadenia bytu )s umývacím drezom, nad ktorým sa nachádza drezová batéria. V kúpeľni a WC je keramická dlažba a svietidlo. Vo WC je umiestnený keramický splachovací kombi záchod. V predsieni je umiestnený zvonček ,domáci telefón a svietidlá. Okná, dvere a maľovka sú v celom byte užívané. Predmetný byt má samostatné vykurovanie /v kuchyni je umiestnený plynový kotol zn. Attack výr.č. 62585 má samostatné merače plynu, vody, elektrickej energie. Podrobnejší opis bytu a jeho vybavenia je uvedený v Zápisnici o prevzatí bytu.

/ 3 / Spoločnými časťami domu pre účely tejto zmluvy sú chodby, vstupné vestibuly a schodiská.

/ 4 / Spoločnými zariadeniami domu pre účely tejto zmluvy sú kočíkareň, spoločná televízna anténa , bleskozvod, vodný hydrant, vodovodné, plynové, elektrické, kanalizačné a telefónne prípojky.

/ 5 / Nájomca prehlasuje, že sa so stavom uvedeného bytu, spoločných častí a zariadení domu osobne oboznámil a v deň podpisu Zápisnice o prevzatí bytu predmetný byt preberá bez závad do svojho užívania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti /viď evidenčný list/. Nájomca a tieto osoby majú popri práve užívať predmetný byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

/ 6 / Nájomca rovnako prehlasuje, že ho prenajímateľ oboznámil so správou bytového domu, v ktorom sa nachádza predmetný byt a ktorú zabezpečuje prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky správy tohto obytného domu určené prenajímateľom.

### Článok III. Doba nájmu

/ 1 / Nájomný vzťah vzniká dňom podpísania tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu **určitú**, t.j. **na dobu 1 roka od 01.06.2025 do 31.05.2026**. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom predčasne ukončiť v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

/ 2 / V posledný deň doby nájmu má nájomca právo (nie nárok) na predĺženie tejto doby nájmu bytu o ďalší jeden rok za predpokladu splnenia všetkých "Podmienok pre pridelenie mestského nájomného bytu" vyplývajúcich z Uznesenia MsZ v Podolínci č.16/2004 zo dňa 21.10.2004 a zároveň za predpokladu, že počas celej doby doterajšieho nájmu nájomca a ostatní užívatelia tohto bytu dodržiavali podmienky tohto nájmu a povinnosti nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zákona.

### Článok IV. Zábezpeka, nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

/ 1 / Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do pokladne návratnú zálohovú platbu (ďalej len „zábezpeka“) vo výške šesťmesačného nájomného (uhradená 7.6.2012 a 29.5.2012). Zábezpeka slúži na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi. Zo zábezpeky je prenajímateľ oprávnený odpočítať pohľadávky voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zo zákona. V prípade použitia zábezpeky je nájomca povinný bezodkladne na základe žiadosti prenajímateľa doplniť zábezpeku na pôvodnú výšku.

/ 2 / Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi zábezpeku do dvoch mesiacov od ukončenia nájmu.

/ 3 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **nájomné a fond opráv vo výške 159,34€ mesačne**, vždy do konca kalendárneho mesiaca za daný mesiac

do pokladne mesta Podolínece alebo na **účet č. SK87 0200 0000 0042 0758 1058**

**VS:** mesiac a rok, napr. 7/2024, **do správy pre prijímateľa:** meno a priezvisko

/ 4 / Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné preddavky za služby** spojené s užívaním bytu, ktoré budú vyčíslené v evidenčnom liste a ktoré sú splatné mesačne spolu s nájomným.

/ 5 / V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačnú zálohu na úhradu služieb poskytovaných s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy** za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 €** za každý i začatý mesiac omeškania. /Poplatok z omeškania je stanovený v nariadení vlády č.87/1995 Z.z., v znení neskorších predpisov./

/ 6 / Prenajímateľ nezabezpečuje nájomcovi služby spojené s dodaním plynu, tepla, ohrevu TÚV a elektrickej energie. Nájomca je povinný si splniť **oznamovaciu /ohlasovaciu/ povinnosť** voči

dodávateľom týchto služieb a sám uhrádzať cenu za tieto dodané /poskytnuté/služby v prospech týchto dodávateľov. Výrobu tepla a ohrev TÚV si zabezpečuje sám nájomca. /individuálne/.

/ 7 / Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, / vodné ,stočné, elektrická energia spoločné priestory, čistenie kanalizácie pre daný objekt/ a to za predchádzajúci kalendárny rok , najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka a písomné vyúčtovanie doručiť nájomcovi.

/ 8 / V prípade zmeny skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného alebo za plnenie služieb spojených s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti, cena služieb, zmena právnej úpravy/ je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohy za služby od 1.dňa mesiaca nasledujúceho po príslušnej zmene.

/ 9 / Nájomca nesmie mať dlhy voči mestu na miestnych daniach a poplatkoch.

## **Článok V. Práva a povinnosti nájomcu z nájmu bytu**

/ 1 / **Nájomca** sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady, avšak po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, resp. povereného zamestnanca mesta.

/ 2 / Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

/ 3 / Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zaisťujúce ostatným užívateľom bytov v dome nerušený výkon práv.

/ 4 / Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v predmetnom byte alebo v bytovom dome nehnuteľnosti spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Tým nie je dotknuté právo na odstúpenie od tejto zmluvy v zmysle článku VII. tejto zmluvy.

/ 5 / Nájomca sa zaväzuje, že nebude v predmetnej nehnuteľnosti vykonávať žiadne stavebné úpravy a zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

/ 6 / Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla

nesplnením tejto povinnosti.

/ 7 / Nájomca nesmie dať predmetný byt, resp. jej časť do podnájmu alebo iného užívania iným osobám ako uvedeným v článku II. bod 5 tejto zmluvy, resp. iným osobám umožniť užívanie tohto bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Uvedený byt môžu užívať len tí členovia spoločnej domácnosti nájomcu, ktorým prenajímateľ udelil písomný súhlas a zároveň ktorých prenajímateľ eviduje vo svojej evidencii. Prenajímateľ písomne schvaľuje nových členov spoločnej domácnosti nájomcu v tomto byte /t.j. ďalších spoluužívateľov bytu/.

/ 8 / Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného alebo úhrad za služby spojené s užívaním bytu /napr. počet členov domácnosti/, tieto zmeny bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.

/ 9 / Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do predmetného bytu za účelom kontroly jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a dodržiavania zmluvných a zákonných podmienok tohto nájmu.

/10 / Nájomca je zodpovedný za to, že počas doby nájmu prenajímateľovi nedôjde k poškodeniu uvedeného bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadení domu. Rovnako je nájomca zodpovedný za to, že nebude ním ani osobám s ním užívajúcim tento byt ani iným osobám, ktorým umožní vstup do tohto domu, narušované pokojné bývanie ostatných nájomcov v dome alebo ohrozovaná bezpečnosť alebo porušované dobré mravy v dome.

/11 / Nájomca objektívne plne zodpovedá spolu s nájomcami ostatných bytov v danom vchode obytného domu za škodu spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach obytného domu ako aj na majetku, ktorý sa nachádza v týchto priestoroch, pokiaľ sa v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zistenia a oznámenia škody prenajímateľovi nezistí osoba zodpovedná za túto škodu.

/12/ V byte, ako aj ostatných vnútorných priestoroch stavby špecifikovanej v článku I. bode 1 tejto zmluvy platí prísny zákaz fajčenia. Nájomca sa zaväzuje, že v byte ani v spoločných priestoroch nebude fajčiť.

## Článok VI.

### Práva a povinnosti prenajímateľa s nájmom bytu

/ 1 / **Prenajímateľ** sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

/ 2 / Ak je prenajímateľ povinný vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte, je nájomca povinný ich strpieť a ich vykonanie bezodkladne umožniť.

/ 3 / Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie služieb poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

/ 4 / Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v ním určených časových intervaloch kontrolu stavu prenajatého bytu a spôsobu jeho užívania počas doby nájmu. Vykonanie kontroly sa nájomcovi podľa okolností prípadu vopred oznámi primeraným spôsobom.

/ 5 / Pred odovzdaním bytu prenajímateľovi pri skončení nájmu vykonať hygienický maliarsky náter, v prípade porušenia tejto povinnosti prenajímateľ môže jednostranne krátiť zábezpeku o 300 €.

/ 6 / Do 10 dní po prvom prevzatí bytu uzavrieť zmluvu na dodávku plynu a elektrickej energie s príslušným dodávateľom.

/ 7 / Uhrádzať nájomné riadne a včas. Ak dlh nájomcu presiahne výšku 3-násobku mesačného nájomného, môže prenajímateľ túto zmluvu vypovedať.

## **Článok VII. Ukončenie nájmu bytu**

/ 1 / Nájom tohto bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu v zmysle článku III. bod 2 tejto zmluvy. Pred uplynutím uvedenej doby nájmu je možné tento nájom bytu predčasne ukončiť:

a/ výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku /§ 711/,

b/ písomnou dohodou o predčasnom ukončení tohto nájmu,

c/ odstúpením od zmluvy - v prípade dôvodov výslovne uvedených v zákone alebo v tejto zmluve.

/ 2 / V prípade predčasného ukončenia nájmu dohodou oboch zmluvných strán, takáto dohoda musí mať písomnú formu, inak je neplatná a zároveň sa v nej musí uviesť presný dátum ukončenia nájmu.

/ 3 / Túto zmluvu možno tiež písomne vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Výpoveď musí byť písomná, musí v nej byť výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Za platné doručenie výpovede sa považuje aj odmietnutie jej prevzatia a taktiež vrátenie listovej zásielky s výpoveďou poštou z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

/ 4 / Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, že nastane jeden z týchto dôvodov:

- a/ ak takúto možnosť dáva zákon,
- b/ ak nájomca opakovane /aspoň dvakrát, ak raz bol na to upozornený/porušuje povinnosť platiť nájomné alebo preddavky za služby spojené s užívaním bytu,
- c/ ak napriek písomnej výstrahe bude nájomca prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu bude hroziť značná škoda,
- d/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 4 tejto zmluvy,
- e/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 5 tejto zmluvy,
- f/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 7 tejto zmluvy,
- g/ v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcej z článku V bod 10 tejto zmluvy.

/ 5 / Odstúpenie od tejto zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpenie je nutné urobiť písomne, uviesť v ňom dôvod odstúpenia a doručiť ho druhej strane, inak je neplatné.

/ 6 / V prípade akéhokoľvek spôsobu ukončenia tohto nájmu bytu nájomca **nemá nárok na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady.**

/ 7 / Nájomca je povinný byt vypratať do 3 kalendárnych dní odo dňa ukončenia tohto nájmu bytu.

/ 8 / V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O tomto odovzdaní sa spíše písomná zápisnica.

## Článok VIII.

### Spoločné a záverečné ustanovenie

/ 1 / Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

/ 2 / Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

/ 3 / Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

/ 4 / Uzavretie tejto zmluvy nie je dôvodom ani nárokom na zmenu doterajšieho trvalého pobytu nájomcu a členov jeho spoločnej domácnosti vzhľadom na dočasnú tohto nájomného vzťahu.

/ 5 / Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ a nájomca obdržia jedno vyhotovenie tejto zmluvy.

/ 6 / Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Podolínci dňa 14.4.2025

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca