

## Zmluva o nájme nájomného bytu č. 39/2020

uzavretá podľa § 685 a nasl. občianskeho zákonníka a v súlade s § 12 z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, medzi týmito zmluvnými stranami:

prenajímateľom: **Mesto Nemšová**  
sídlo: Janka Palu 2/3, 914 41 Nemšová  
zast. : Miloš MOJTO, primátor mesta  
IČO: 311 812  
DIČ: 2021079797 (ďalej len prenajímateľ)

a nájomcom: **Ján Ďuriš, r.č.**  
adresa trv. pobytu:  
a **Dana Ďurišová, r.č.**  
adresa trv. pobytu:  
(ďalej len nájomca)

**takto:**

### Čl. I.

#### Predmet nájmu bytu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, súpisné číslo 238 na ul. Mládežnícka v Nemšovej, vedený Kat. úradom Trenčín, Správou katastra v Trenčíne pre k. ú. Nemšová, zapísaný na LV č. 1 na parcele registra "C" č. 962/2.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 07, nachádzajúci sa na 4 nadzemnom poschodí v uvedenom bytovom dome, ktorý pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica. Celková plocha bytu je 75,09m<sup>2</sup>. K bytu prislúcha pivnica o rozmere 2,50 m<sup>2</sup>. Vybavenosť bytu:  
*dvere vchodové, dvere plné 4x, okná plastové, stropné svietidlo 3x, radiátor 4x, domáci telefón, digitálny satelitný prijímač Openbox S1, vodomer 1x, skrinka ističov.  
kúpeľňa a WC majú podlahu z keramických dlaždíc, kúpeľňa s obložením stien keramickým obkladom. Kúpeľňa je vybavená vaňou pákovou sprchovou batériou, umývadlom s pákovou batériou, wc je vybavené wc kombi. Predsieň, kuchyňa a izby majú plávajúcu podlahu.  
Kuchyňa má kuchynskú linku – skrinky 7ks, nerezový kuchynský drez s odkvapávačom, s pákovou zmieš. batériou, kombinovaný sporák a digester, plynový kotol ZEUS 24kW, keramický obklad.*
3. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa a dňom 01.12.2020 ho preberá do svojho užívania. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú oprávnení s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

### Čl. II

#### Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v súlade s § 12 ods. 2) z. č. 443/2010 Z.z. na obdobie 3 rokov do 30.11.2023.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve s výnimkou naplnenia ustanovenia § 711 ods. 1 písm. c, d, g Občianskeho zákonníka. V tomto prípade je na posúdení prenajímateľa či s nájomcom uzatvorí novú nájomnú zmluvu. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
3. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho prenajímateľovi, v stave v akom ho prebral, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
4. Nájomca prehlasuje, že po ukončení nájmu nemá nárok na pridelenie bytu alebo inej bytovej náhrady a tohto sa výslovne vzdáva.

### Čl. III

#### Nájomné a ostatné úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu uvedené v zálohovom predpise, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca.
3. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájmom bytu na účet správcu mestských bytov - VPS, m.p.o. Nemšová, č. účtu: IBAN: SK51 0200 0000 0011 4115 4753 bezhotovostným bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou na uvedený účet. Správca mestských bytov má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
4. Skutočnú výšku cien a preddavkov správca mestských bytov vyúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny. Správca bytov má právo zvýšiť výšku nájomného, ako aj výšku preddavkov za služby spojené s využívaním bytu ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny osobitných predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré bezprostredne súvisia s výpočtom nájomného.

### Čl. IV.

#### Povinnosti nájomcu

Nájomca je povinný:

- udržiavať byt v stave, v akom ho prevzal
- riadne a včas informovať prenajímateľa o závažných skutočnostiach k predmetnému bytu sa vzťahujúcich, najmä uvádzať riadne a včas všetky skutočnosti o osobách v byte do evidenčného listu
- drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním hradiť si sám na vlastné náklady do výšky 70€
- väčšie opravy v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu
- nerušiť ostatných nájomníkov pri výkone ich užívacích práv
- nevykonávať v byte stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa
- nie je oprávnený ponechať, resp. inak disponovať s predmetom nájmu a nesmie ho zaťažovať žiadnou právnou skutočnosťou
- umožniť prístup prenajímateľovi, resp. správcovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržania zmluvných podmienok
- v prípade skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu v stave obvyklom bežnému užívaniu, najmä však vypratáním a vymaľovaním
- dodržiavať ustanovenie VZN č.1/2013 o držaní psov na území mesta, t.z. **zákaz chovania psa** v mestskom byte

### Čl. V

#### Povinnosti prenajímateľa

Prenajímateľ je povinný:

- umožniť nájomcovi nerušený a neobmedzený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť pre nájomcu riadne plnenie služieb, s ktorými je predmet nájmu spojený.

### Čl. VI.

#### Zánik nájmu bytu

Nájom bytu môže zaniknúť:

1. uplynutím dohodnutej doby
2. dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
3. písomnou výpoveďou nájomcu, pričom nájom bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi
4. výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, VZN, najmä ak:
  - nespĺňa podmienky VZN
  - hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s nájmom bytu za čas dlhší ako 3 mesiace
  - opakovane nájomca alebo ten, kto s ním býva hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu

- opakovane nájomca alebo ten, kto s nám býva porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do tohto sa nezarátavajú krátkodobé návštevy do 14 dní).
5. V prípade, že nedôjde k dobrovoľnému uvoľneniu bytu, nájomca súhlasí, aby prenajímateľ na základe svojich možností a prostriedkov v deň po ukončení doby nájmu vstúpil za použitia technického zariadenia za prítomnosti zástupcu Polície do priestorov bytu a tento byt vypratá.

## **Čl. VII Osobitné ustanovenia**

1. V prípade spoločného nájmu bytu, ak zomrie jeden z nájomcov, zostáva nájomcom bytu zostávajúci nájomca.
2. Ak zomrie nájomca ktorý bol jediným nájomcom bytu, nájom bytu zaniká bez toho, aby nájom prešiel na ktoréhokoľvek z okruhu dedičov, či osoby ktorá s ním žila v spoločnej domácnosti.
3. Ak nájomca neužíva prenajatý byt viac ako polroka, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy.
4. Ak dôjde k zníženiu počtu užívateľov bytu (napr. titulom zániku manželstva a trvalým odst'ahovaním sa jedného z manželov alebo trvalým odst'ahovaním sa jedného z manželov spolu s nezaopatrenými deťmi), nájomca súhlasí s možnosťou zámény bytu (nájmu bytu) za primerane menší byt.

## **Čl. VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami ako aj platným VZN.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 2 vyhotovenia, pričom jednu zmluvu dostane nájomca a jednu prenajímateľ.
5. Nájomná zmluva bola prečítaná a zmluvnými stranami na znak súhlasu podpísaná.
6. V súlade s § 11 zákona č. 122/2013 "Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou.

V Nemšovej, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

---

Miloš MOJTO  
primátor mesta

---

Ján Ďuriš

---

Dana Ďurišová