

Zmluva o nájme bytu č. Z534/2021

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní medzi:

Prenajímateľ: Mesto Žilina
so sídlom: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina
IČO: 00 321 796

Zastúpený: ŽILBYT, s.r.o.
so sídlom: Nanteruská 8399/29, 010 08 Žilina
osoba oprávnená konať za spoločnosť:
Ing. Jozef Pollák, konateľ

Bankové spojenie: Prima banka SK 45 5600 0000 0003 3035 1014
Tatra banka SK 92 1100 0000 0026 2215 0766

IČO: 46723994
DIČ: 2023541344
Obchodný register: Okresný súdu v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L

a

Nájomca: Zuzana Chabanová, **nar.:**

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Martin Chaban, **nar.:**
Zuzana Chabanová, **nar.:**

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I.

Predmet nájmu

Predmetom nájomnej zmluvy je nájom **2 - izbového bytu** v bytovom dome na ul.
č. **II. poschodí**, kategória bytu **I.**

Príslušenstvo nájomného bytu: kuchyňa, predsieň, WC + kúpeľňa, šatník.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	19,51 m ²	balkón:	2,23 m ²
2 izba:	13,47 m ²	kúpeľňa :	4,22 m ²
3 izba:	-	WC:	1,36 m ²
kuchyňa:	12,68 m ²	pivnica:	1,65 m ²
chodba:	8,72 m ²	loggia:	3,67 m ²

Predmet nájmu a jeho príslušenstvo má všetky kvalitatívne náležitosti zodpovedajúce tejto nájomnej zmluve jej účelu a náležitostiam ustanovených zákonom. Podrobný opis stavu nájomného bytu a príslušenstva nájomného bytu je uvedený v protokole o prebratí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Pri podpise zmluvy je byt v užívateľskom stave.

II. Doba nájmu

- 1) Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 30.12.2021 do 30.11.2022.**
- 2) Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a všeobecne záväzných právnych predpisov.

III. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

- 1) Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške **128,83 EUR** je určené podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **90,17 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **219,00 EUR**.
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajíateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú žiť v byte spoločne s nájomcom.
- 5) V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vzniknutia nedoplatku na evidenčnom účte nájomníka za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a zaslania upomienky s tým spojenou sa nájomca zaväzuje uhradiť poplatok za zaslanie upomienky v plnom rozsahu podľa platného cenníka správcovskej spoločnosti zverejneného na webovom sídle spoločnosti.
- 7) Ak sa menia cenové predpisy alebo okolnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného, alebo ceny služieb poskytované s užívaním bytu, prenajíateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajíateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a výšku preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb, ktorá bude žiť v byte spoločne s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenajíateľovi.
- 8) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajíateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 7 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajíateľa na vykonanie zmeny.

IV. Finančná zábezpeka

- 1) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajíateľovi finančnú zábezpeku pri prvom uzatvorení nájomnej zmluvy vo výške trojmesačného základného nájomného za predmetný byt, ktorou budú zabezpečovať splnenie svojich záväzkov, ktoré mu vzniknú, alebo môžu vzniknúť voči prenajíateľovi v súvislosti s touto zmluvou. Zábezpeka je vedená na osobitnom bankovom účte Mesta Žilina, vedenom v Prima banke, a.s. číslo IBAN SK49 5600 0000 0003 3035 4143
- 2) **Výška zábezpeky je v sume 386,49eur. Zábezpeka bola zaplatená dňa 17.12.2021** v pokladni spoločnosti ŽILBYT, s.r.o. (odvedená na účet finančnej zábezpeky).
- 3) Zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú pre nájomcu voči prenajíateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
- 4) Prenajíateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na platenie dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu.
- 5) Po skončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, vráti prenajíateľ nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške, v prípade zistenia spôsobenej škody na predmetnom byte pri odovzdaní na základe vzájomnej dohody bude použitá na vysporiadanie danej škody. Zostávajúca časť finančnej

zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý tento uvedie pri ukončení zmluvného vzťahu v lehote 30 dní ak sa nedohodnú inak.

V.

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1) Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.
- 2) Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
- 3) Nájomca je povinný predovšetkým:
 - a) Vykonávať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č.87/1995 Z. z.,
 - b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a potrebnú súčinnosť pri ich odstraňovaní,
 - c) Na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania alebo nečinnosti zo strany nájomcu, alebo tých, ktorí s nájomcom žijú v byte,
 - d) Užívať byt výlučne na účely bývania.
- 4) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním a osobami, ktoré s ním žijú v byte.
- 5) Nájomca súčasne vyhlasuje v celom rozsahu, že nájomný byt, alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do prenájmu tretej osobe.
- 6) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, vlastníkovi a správcovi s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby, ktoré žijú v byte spolu s nájomcom.
- 7) Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 8) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.
- 9) Nájomca je povinný najneskôr v lehote do jedného mesiaca odo dňa rozhodnutia o pridelení nájomného bytu prihlásiť sa na trvalý pobyt do nájomného bytu a po skončení nájmu sa v rovnakej lehote z trvalého pobytu odhlásiť.
- 10) Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia platných Všeobecne záväzných nariadení mesta Žilina.

VI.

Zánik nájmu

- 1) Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne jeho uplynutím.
- 2) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 3) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vymedzených v Občianskom zákonníku.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nižšie uvedených dôvodov, môže byť nájomná zmluva ukončená aj mimoriadnym spôsobom a to odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa a to najmä z dôvodov:
 - a) Prenajímateľ zistí, že nájomca uviedol nepravdivé údaje o majetkových pomeroch, výške príjmu v daňovom priznaní,
 - b) Nesprístupní byt na vykonanie kontroly,
 - c) Zistené preukázateľné neobývanie bytu a pod.
- 5) Ten kto neoprávnené užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajímateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ustanovením § 218 Trestného zákona.

- 6) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt a jeho príslušenstvo 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. Nájomca zodpovedá v celom rozsahu za škodu na byte, ktorú spôsobil porušením povinností počas trvania nájomného vzťahu.

VII. Záverečné ustanovenia

- 1) Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 2) Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 3) Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku.
- 4) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy, alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie najmenej desaťdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu trvalého pobytu, sídla, prípadne inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
- 5) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis mesačnej zálohovej úhrady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu.
- 6) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť podľa odst. II doba nájmu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu bez výhrad podpisujú.

V Žiline, dňa: 27. DEC. 2021

Prenajímateľ:

ILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29
010 08 ŽILINA
IČO: 46723994, DIČ: 2023541344

Ing. Jozef Pollák
konateľ

JUDr. Jarmila Beszedésová

riaditeľka pre veci ekonomické,
právne a personálne

na základe plnej moci zo dňa 14.12.2021

V Žiline, dňa: 17.12.2021

Nájomca: /

Zuzana Chabanová

PROTOKOL O ODOVZDANÍ A ~~PREBRATÍ~~ - Bytového / ~~Nebytového~~ priestoru

V Žiline dňa: 24.12.2021

Ukončenie/ začatie nájomného vzťahu ku dňu:

Ulica: _____

ip.č. _____

č.bytu 14

Odozývajúci

Meno a adresa

ŽILBYT s.r.o.; NANTERSKÁ 8399/29; 010 08

ŽILINA, žetá jesetovna - technika

Tel.kontakt: 0905303070

Preberajúci

Meno a adresa

CHABANOVA ŽUZANA

Odsťahovaní nájomníci -
nová kontaktná adresa

Celkový stav:

všeobecný popis stavu

elektroinštalácia

zvodná funkcia

kúrenie

analogue kstredne

plyn

ANO

vodoinštalácia

zvodná funkcia

el. domový vrátnik

ANO

tel. prípojka

ANO

televízna prípojka

ANO

balkón/logia

ANO

vchodové dvere

zvodne funkcie

IZBA 1:

čís. merača

stav merača

IZBA 2:

čís. merača

stav merača

Pom.merač tepla

36188128 - 25

Pom.merač tepla

36188105 - 1537

dvere

1x1/3 SKLO

dvere

PC

osvetlenie

ANO

osvetlenie

PLAVNICA

podlaha

PLAVNICA

podlaha

BIELE

steny - nátery

BIELE

steny - nátery

BIELE

rolety/žalúzie

ANO

rolety/žalúzie

NIE

okná

1xPVC; 1xBAL

okná

1x1/3 SKLO

IZBA 3:

čís. merača

stav merača

IZBA 4:

čís. merača

stav merača

Pom.merač tepla

dvere

osvetlenie

podlaha

steny - nátery

rolety/žalúzie

okná

Pom.merač tepla

dvere

osvetlenie

podlaha

steny - nátery

rolety/žalúzie

okná

Kuchyňa:

čís. merača

stav merača

Kúpeľňa:

Pom.merač tepla

ANICA - ZVODNÁ FUNKCIA

osvetlenie

ANO

šporák

36188116 - 2

vaňa

1x

kuchynská linka

ZVODNÁ FUNKCIA

sprchový kút

0

digestor

ZVODNÁ FUNKCIA

umývadlá

ANO

podlaha

KERAMICKA DIAZBA

vykurovací rebrík

0

dvere

1x1/3 SKLO

infražiarič

ANO

osvetlenie

0

odsávač vzduchu

ANO

špajza

KUMBAL PRI DVERACH

obklad

KERAMICKÝ

WC

POZNÁMKY:

WC misa

KOMBÍ

podlaha

KERAMICKA DIAZBA

odsávač vzduchu

ANO

obklad

KERAMICKÝ OBKLAD

merače

číslo meradla

stav meradla

elektromer

vodomer TUV

vodomer SV

Plynomer

12.185224 = 2,1845

21386336 = 1,1850

1040893-024-02-1 0,1072

Odozývajúci:

technika ŽILBYT s.r.o.

Preberajúci:

99/29

INA

0029541344

Skutočný stav bytového / ~~nebytového~~ priestoru je funkčný / nefunkčný a v užívania schopnom / neschopnom stave ako aj vybavenie bytového / ~~nebytového~~ priestoru, ktorý nebráni riadnemu užívaniu predmetného bytového/~~nebytového~~ priestoru s prihliadnutím na dobu užívania.

Závady zistené pri preberaní / odovzdávaní bytového / nebytového priestoru.

Celkom vyčíslená hodnota závad - poškodenie preberaného bytu vo výškeEUR

Súhlasím so započítaním poškodenia so zaplatenou zábezpekou.

Nepoužitú časť zábezpeky zaslať na účet číslo:

Dátum:

Podpis nájomníka:

Identifikácia odberných miest na žiadosť o prepis.

ELEKTRINA	Číslo odberného miesta	
ZEMNÝ PLYN	Číslo odberného miesta	

Bytový dom Žilina
Námestie obeti komunizmu 1
011 31 Žilina, SK

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Meno	Zuzana Chabanová		
Adresa priestoru			
Počet izieb v byte	2,0	Úžitková plocha upi	61,61 m ²
Počet osôb	3	vykurovaná plocha	59,96 m ²

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K **1.1.2022**

Zuzana Chabanová

Suma na úhradu

219,00 Eur

Variabilný symbol

3406050143

Uhradiť na účet

SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.1.2022 (Eur)
Zákl.nájomné - ekonomické	
Teplo na ÚK	128,83
Teplo na ohrev TV	33,92
Vodné,stočné	28,00
Výťah-elektrina	15,87
Osvetlenie	10,00
STA	1,11
Ciach studenej vody	0,40
Ciach teplej vody	0,27
Mesačná zálohová úhrada celkom	219,00

Pokladničné hodiny:

Pondelok	7,00 - 15,00 h
Utorok	Nestránkový deň
Streda	7,00 - 16,00 h
Štvrtok	Nestránkový deň
Piatok	7,00 - 12,00 h

Tel. klientske centrum: 041/56 53 134

Vyhotovil: Andrea Hanuliaková

email:

Dátum tlače

17.12.2021

1/1
strana

ŽILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29
010 08 ŽILINA