

Zmluva o nájme bytu č. Z047/2022

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: Nanterská 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 súd v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L

a

Nájomca: Viera Špičáková, **nar.:**

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Anastázia Smiešková, **nar.:**
Linda Špičíková, **nar.:**

Zmluvné strany sa dohodli na **opakovanom** uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

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

Príslušenstvo nájomného bytu: kuchyňa, hala, WC, kúpeľňa, pivnica.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	19,51 m ²	kúpeľňa :	4,22 m ²
2 izba:	13,47 m ²	WC:	1,36 m ²
3 izba:	-	loggia:	-
kuchyňa:	12,90 m ²	pivnica:	1,55 m ²
hala:	8,72 m ²	šatník:	

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 užívaniashopnom stave.

II. Doba nájmu

- 1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.04.2022 do 31.03.2023**.
- 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 prenájímateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške **122,98 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 **82,02 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **205,00 EUR**.
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájímateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájímateľovi 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 vzniku nedoplatku na evidenčnom účte nájomníka za nájomné a služby spojené s užívaním bytu a zaslania upomienky s tým spojené sa nájomca zaväzuje uhradiť poplatok za zaslanie upomienky v plnom rozsahu podľa platného cenníka správcovskej spoločnosti zverejneného na webovom sídle spoločnosti.
- 7) Ak sa zmenia cenové predpisy alebo okolnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného, alebo ceny služieb poskytované s užívaním bytu, prenájímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ 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 prenájímateľovi.
- 8) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 7 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájímateľa na vykonanie zmeny.

IV. Finančná zábezpeka

- 1) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenájímateľovi 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 prenájímateľovi 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 368,94 eur. Zábezpeka bola zaplatená dňa 09.03.2022 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 prenájímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
- 4) Prenajímateľ 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 prenájímateľ 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 nájmom 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 nájmomcom.
- 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) 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.
- 4) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis mesačnej zálohovej úhrady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu.
- 5) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť podľa odst. II doba nájmu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dva sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 7) 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: 29. MAR. 2022

Prenajímateľ:

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

Ing. Jozef Pollák
konateľ

V Žiline, dňa: 29. MAR. 2022

Nájomca:

Viera Špičáková

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

V Žiline dňa:

29.3.2022

Ukončenie/ začatie nájomného vzťahu ku dňu:

1.4.2022

Ulica:

pop.č.:

Odovzávajúci

Meno a adresa

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

Technik - Martiniček

Tel.kontakt:

Preberajúci

Meno a adresa

ŠPIČÁKOVÁ VIERA

Tel.kontakt:

Odstáňovanie nájomní -
nová kontaktná adresa

Celkový stav:

všeobecný popis stavu

elektroinštalácia

Pôvodná - funkčná

kúrenie

Dial'kové

plyn

Pôvodná - funkčná

vodoinštalácia

Pôvodná - funkčná

el. domový vrátnik

ANO

tel. prípojka

ANO

televízna prípojka

ANO

balkón/logia

ANO 1+1

vchodové dvere

Pôvodná - funkčná

IZBA 1:

čís. merača

stav merača

Pom.merač tepla

36189395

Ø

dvere

1x 1/3 dlo

osvetlenie

Ø

podlaha

PVC

steny - nátery

NOVÉ BIELE

rolety/žalúzie

ANO

okná

PVC

IZBA 3:

čís. merača

stav merača

Pom.merač tepla

dvere

osvetlenie

podlaha

steny - nátery

rolety/žalúzie

okná

Kuchyňa:

čís. merača

stav merača

Pom.merač tepla

36130025

-88-

šporák

Pôvodná - funkčná

kuchynská linka

Pôvodná, nová doska

digestor

NOVÝ

podlaha

PVC

dvere

1x 1/3 dlo

osvetlenie

Ø

špajza

kombi pri dverách

WC

WC misa

kombinovaná

podlaha

KERAMICKÁ

odsávač vzduchu

ANO

obklad

KERAMICKÝ

merače

číslo meradla

elektromer

2004 783 5201 3079

vodomer TUV

213 862 40

vodomer SV

121 852 80

Plynomer

697 01 01

Odovzdávajúci:

ŽILBYT, s.r.o.

Nanterská 8399/29

010 08 ŽILINA

IČO: 40199994, DIČ: 2023541344

Preberajúci:

stav meradla

~4555 kWh

~1.602 m³

~4.071 m³

~256,668 m³

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	

Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina, SK

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Meno	Viera Špičáková		
Adresa priestoru			
Počet izieb v byte	2,0	úžitková plocha upi	61,73 m ²
Počet osôb	3	vykurovaná plocha	60,18 m ²

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.4.2022

Viera Špičáková

Suma na úhradu

205,00 Eur

Variabilný symbol

3453040216

Uhradiť na účet

SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA

PREDPIS OD 1.4.2022
(Eur)

Zákl.nájomné - ekonomické	122,98
Teplo na ÚK	20,00
Teplo na ohrev TV	31,94
Vodné,stočné	15,00
Výťah-elektrína	8,38
Osvetlenie	1,41
STA	0,40
Ciach teplej vody	0,60
Ciach studenej vody	0,27
Upratovanie	4,02
Mesačná zálohová úhrada celkom	205,00

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

ŽILBYT, s.r.o.
Nanterská 8399/29

Vyhotovil: Andrea Hanuliaková

email:

Dátum tlače

9.3.2022

1/1
strana