

## Zmluva o nájme bytu č. Z408/2021

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

a

**Nájomca:** Patrik Brezáni,

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Karolína Brezániová,

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

### I.

#### Predmet nájmu

Predmetom nájomnej zmluvy je nájom **3 - izbového bytu** v bytovom dome na ul.  
poschodí, kategória bytu **I**.

Príslušenstvo nájomného bytu: šporák, kuchynská linka, kúpeľňa, WC, loggia, balkón, pivnica.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	19,14 m <sup>2</sup>	kúpeľňa :	3,65 m <sup>2</sup>
2 izba:	11,96 m <sup>2</sup>	WC:	1,11 m <sup>2</sup>
3 izba:	10,70 m <sup>2</sup>	loggia:	3,58 m <sup>2</sup>
kuchyňa:	11,87 m <sup>2</sup>	pivnica:	1,65 m <sup>2</sup>
hala:	7,27 m <sup>2</sup>	šatník:	1,97 m <sup>2</sup>
chodba:	2,48 m <sup>2</sup>		

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) Prenajíateľ prenájima byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.11.2021 do 30.09.2024.**
- 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 **145,39 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 **124,87 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **270,26 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 spojenej 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, 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 skutočnosť, 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 0,00 eur.**

## V. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

- 1) Práva a povinnosti prenajíateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka.

- 2) Prenajíateľ 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 hradíť 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 prenajíateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajíateľ, 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 prenajíateľa.
- 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 prenajíateľom 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) Prenajíateľ 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 prenajíateľa a to najmä z dôvodov:
  - a) Prenajíateľ 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 neoprávnenne užíva byt, dopúšťa sa trestného činu neoprávneného zásahu do práva k bytu a prenajíateľ bude voči nemu postupovať v súlade s ustanovením § 218 Trestného zákona.
- 6) Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi byt a jeho príslušenstvo v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi 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 dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami 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: **25. OKT 2021**  
Prenajímateľ:

V Žiline, dňa: **25. OKT 2021**  
Nájomca:

SLIANT, s.r.o.  
Národné nám. 1700/29  
010 05 ŽILINA  
-2-

Ing. Jozef Pollák  
konateľ

Patrik Brezáni

## Protokol o odovzdaní a prebratí bytu k nájomnej zmluve č. Z408/2021

**Odozdávajúci:** ŽILBYT, s.r.o.  
so sídlom: Nanterská 8399/29, 010 08 Žilina  
V zastúpení: Ing. Jozef Pollák, konateľ  
Zodp. zamestnanec: Ing. Petra Čepcová Ješetová  
Bankové spojenie: VÚB IBAN: SK67 0200 0000 0030 2383 4255  
IČO: 46723994  
DIČ: 2023541344  
Obchodný register: Okresný súdu v Žiline, odd. Sro, vl. č. 56867/L  
(ďalej len „odovzdávajúci“)

a

**Nájomca:** Patrik Brezáni,

bytom:  
(ďalej len „preberajúci“)

vyhlasujú, že na základe Nájomnej zmluvy č. **Z408/2021** nájomcovia (ďalej len preberajúci) prevzali byt č \_\_\_\_\_ dňa **18.10.2021** od odovzdávajúceho.

### čl. I

Preberajúci na základe Nájomnej zmluvy prevzali predmetný byt, ktorý pozostáva zo vstupnej chodby, 3 izby, kuchyne, kúpeľne, WC, 1 loggie, pričom obytná plocha bytu je 70,15m<sup>2</sup> a plocha pivnice je 1,65m<sup>2</sup>.

Odozdvané im bolo tiež vybavenie bytu pozostávajúce z: kuchynská linka, sporák, digestor, záchod – kombi, vodovodná batéria (3ks), umývadlo (2ks), vaňa, radiátory (5ks), infražiarič.

### čl. II

Odozdávajúci a preberajúci sa dohodli, že nájom na základe Nájomnej zmluvy č. Z408/2021 sa začína dňom 01.11.2021.

### čl. III

Odozdávajúci odozdval preberajúcim predmetný byt a vybavenie bytu podľa čl. I tohto protokolu, a to v stave opotrebovania primeraného dobe užívania.

čl. V

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu je vyhotovený v troch origináloch ako príloha Nájomnej zmluvy. Účastníci tohto protokolu vyhlásili, že súhlasia s jeho obsahom, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Žiline dňa 18.10.2021

Odovzdávajúci:

Preberajúci:

zodpovedný zamestnanec

.....  
nájomca

Mesto Žilina  
Námestie obeti komunizmu 1  
011 31 Žilina, SK

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Meno	Patrik Brezáni		
Adresa priestoru			
Počet izieb v byte	3,0	úžitková plocha	70,15 m <sup>2</sup>
Počet osôb	2	úžitková plocha upi	71,80 m <sup>2</sup>

## PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.11.2021

Patrik Brezáni

Suma na úhradu  
**270,26 Eur**

Variabilný symbol  
**3401430261**

Uhradiť na účet  
**SK45 5600 0000 0003 3035 1014**

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

### ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.8.2020 (Eur)
Zákl.nájomné - ekonomické	145,39
Teplo na ÚK	66,69
Teplo na ohrev TV	20,08
Vodné,stočné	36,19
Osvetlenie	0,64
STA	0,40
Ciach teplej vody	0,60
Ciach studenej vody	0,27
Mesačná zálohová úhrada celkom	270,26

#### 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  
010 08 ŽILINA  
-2-

Vyhotovil: Ingrid Ondrišková

email:

Dátum tlače

18.10.2021

strana