Zmluva o nájme bytu č. Z438/2021

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:	**Peter Ďugel,**	**nar.:**
	Monika Ďugelová,	**nar.:**

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Natália Ďugelová,	**nar.:**
Lenka Ďugelová,	**nar.:**
Daniela Ďugelová,	**nar.:**
Filip Ďugel,	**nar.:**
Diana Kasáková,	**nar.:**

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

I.
Predmet nájmu

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

Príslušenstvo nájomného bytu: predsieň, šatník, kúpeľňa, WC, loggia, pivnica.

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	20,55m^2	balkón:	áno
2 izba:	11,96m^2	kúpeľňa:	3,65m^2
3 izba:	11,96m^2	WC:	1,11m^2
kuchyňa:	10,16m^2	loggia:	3,99 m^2
predsieň:	10,60m^2	pivnica:	1,76 m^2
šatník:	1,97m^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 užívaniaschopnom stave.

II.
Doba nájmu

1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú od 01.12.2021 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 prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
2) Mesačné nájomné vo výške **117,31 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 **150,69 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **268,00 EUR**.
3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi 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, prenajímateľ 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 prenajímateľovi.
8) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 7 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

IV.
Finančná zábezpeka

1) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi finančnú zábezpeku pri prvom uzatvorené nájomnej zmluvy vo výške trojmesačného základného nájomného za predmetný byt, ktorou budú zabezpečovať splnenie svojich záväzkov, ktoré mu vzniknú, alebo môžu vzniknúť voči prenajímateľovi 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 351,93 eur. Zábezpeka bola zaplatená dňa 16.06.2021** 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľ 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 neoprávnene 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 doporučene 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: 24. NOV. 2021

Prenajímateľ:

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

Ing. Jozef Pollák
konateľ

V Žiline, dňa: 24. NOV. 2021

Nájomca:

Peter Ďugel

Monika Ďugelová

Protokol o odovzdaní a prebratí bytu k nájomnej zmluve č. Z438/2021

Odovzdávajúci:	**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:	**Peter Ďugel, nar.**
	Monika Ďugelová, nar.
bytom:	
	(ďalej len „preberajúci“)

vyhlasujú, že na základe Nájomnej zmluvy č. **Z438/2021** nájomcovia (ďalej len preberajúci) prevzali byt č. ., v Žiline dňa **23.11.2021** od odovzdávajúceho.

čl. I

Preberajúci na základe Nájomnej zmluvy prevzali predmetný byt, ktorý pozostáva zo vstupnej chodby, 3 izby, kuchyne, kúpeľne, 1 loggie, pričom obytná plocha bytu je 71,96m^2 a plocha pivnice je 1,76m^2.

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

čl. II

Odovzdávajúci a preberajúci sa dohodli, že nájom na základe Nájomnej zmluvy č. Z438/2021 sa začína dňom 01.12.2021.

čl. III

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

čl. IV

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

V Žiline dňa 23.11.2021

Odovzdávajúci:

.....
zodpovedný zamestnanec

Preberajúci:

.....
nájomca

Meno	Peter Ďugel, Monika Ďugelová		
Adresa priestoru			
Počet izieb v byte	3,0	úžitková plocha upr	73,72 m²
Počet osôb	7	vykurovaná plocha	71,96 m²

Mesto Žilina
Námestie obetí komunizmu 1
011 31 Žilina, SK

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

Peter Ďugel

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K **1.12.2021**

Suma na úhradu
268,00 Eur

Variabilný symbol
3409110043

Uhradiť na účet
SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.8.2021 (Eur)
Zákl.nájomné - ekonomické	117,31
Teplo na ÚK	51,50
Teplo na ohrev TV	49,42
Vodné,stočné	35,00
Výťah-elektrina	10,00
Osvetlenie	3,50
STA	0,40
Ciach teplej vody	0,60
Ciach studenej vody	0,27
Mesačná zálohová úhrada celkom	**268,00**

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 8399/20
010 08 ŽILINA

Vyhotovil: Andrea Hanuliaková

email:

Dátum tlače 3.11.2021