

Zmluva o nájme bytu č. Z061/2022

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

a

Nájomca: Stanislava Šaranová, [REDACTED]

Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Viktória Šaranová, [REDACTED]
Martin Šaran, [REDACTED]

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

I. Predmet nájmu

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

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

Plocha jednotlivých miestností:

1 izba:	18,00 m ²	kúpeľňa :	3,10 m ²
2 izba:	12,67 m ²	WC:	1,11 m ²
3 izba:	-	loggia:	áno
kuchyňa:	7,57 m ²	pivnica:	1,28 m ²
predsieň:	9,84 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 užívateľskej 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 prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu.
- 2) Mesačné nájomné vo výške **130,89 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 **101,37 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v celkovej výške **232,26 EUR.**
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi nájomné a služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomateľovi 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, prenájomateľ 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 prenájomateľovi.
- 8) Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájomateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 7 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.

IV. Finančná zábezpeka

- 1) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenájomateľovi 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 prenájomateľovi 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 392,67 eur. Zábezpeka bola zaplatená dňa 11.03.2022 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 prenájomateľovi 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 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 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. Záverčné 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: 15.3.2022
Prenajímateľ:

V Žiline, dňa: 11. MAR 2022
Nájomca:

OLBYT, s.r.o.
Hantierská 8398/29
010 08 ŽILINA

Ing. Jozef Pollák
konateľ

Stanislava Šaranová

PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREBERATÍ - Bytového / Nebytového priestoru

V Žiline dňa:
28.3.2022

Ukončenie/ začatie nájomného vzťahu ku dňu: 1.4.2022

Ulica

Odozdvávajúci

Meno a adresa

ŽILBYT s.r.o. Manterská 8399/29 010 08

ŽILINA - Martinček - Technik

Tel.kontakt: 0907 529 656

Preberajúci

Meno a adresa

Odstahovaní nájomníci -
nová kontaktná adresa

Celkový stav:

všeobecný popis stavu

elektroinštalácia

Plavidlo funkčné

kúrenie

Digitálne

plyn

Plavidlo ANO

vodoinštalácia

Plavidlo

el. domový vrátnik

ANO

tel. prípojka

ANO

televízna prípojka

ANO

balkón/loggia

IX

vchodové dvere

Plavidlo funkčné

IZBA 1:	čís. merača	stav merača	IZBA 2:	čís. merača	stav merača
Pom.merač tepla	26188680	Ø	Pom.merač tepla	36188673	Ø
dvere	IX 113		dvere	26188679	Ø
osvetlenie	Ø		osvetlenie	ANO	
podlaha	PVC		podlaha	PVC	
steny - nátery	BIELE NOVE		steny - nátery	BIELE NOVE	
rolety/žalúzie	Ø		rolety/žalúzie	Ø	
okná	PVC		okná	PVC	
IZBA 3:	čís. merača	stav merača	IZBA 4:	čís. merača	stav merača
Pom.merač tepla			Pom.merač tepla		
dvere			dvere		
osvetlenie			osvetlenie		
podlaha			podlaha		
steny - nátery			steny - nátery		
rolety/žalúzie			rolety/žalúzie		
okná			okná		
Kuchyňa:	čís. merača	stav merača	Kúpeľňa:		
Pom.merač tepla	26188675	Ø	osvetlenie		
šporák	ANO NEFUNKČNÝ		vaňa	IX	
kuchynská linka	ANO		sprchový kút	Ø	
digestor	ANO NOVÝ		umývadlá	Plavidlo	
podlaha	PVC		vykurovací rebrík	Ø	
dvere	IX 113		infražiarič	Ø	
osvetlenie	ANO		odsávač vzduchu	ANO	
špajza	KRYMÁL Prídavných		obklad	KERAMICKÝ	
WC	ANO		POZNÁMKY:		
WC misa	KOMBI				
podlaha	KERAMICKÁ				
odsávač vzduchu	ANO FUNKČNÝ				
obklad	KERAMICKÝ				
merače	číslo meradla				
elektromer	730 202 93				
vodomer TUV	213 86 290				
vodomer SV	121 85 101				
Plynomer	630 25 07				
Odozdvávajúci:	ŽILBYT, s.r.o. Manterská 8399/29 010 08 ŽILINA IČO: 2023541344		Preberajúci:		

Pom.merač tepla

26188680

Ø

Pom.merač tepla

36188673

Ø

dvere

IX 113

dvere

26188679

Ø

osvetlenie

Ø

osvetlenie

ANO

podlaha

PVC

podlaha

PVC

steny - nátery

BIELE NOVE

steny - nátery

BIELE NOVE

rolety/žalúzie

Ø

rolety/žalúzie

Ø

okná

PVC

okná

PVC

IZBA 3:

čís. merača

stav merača

IZBA 4:

čís. merača

stav merača

Pom.merač tepla

Pom.merač tepla

dvere

dvere

osvetlenie

osvetlenie

podlaha

podlaha

steny - nátery

steny - nátery

rolety/žalúzie

rolety/žalúzie

okná

okná

Kuchyňa:

čís. merača

stav merača

Kúpeľňa:

Pom.merač tepla

26188675

Ø

osvetlenie

šporák

ANO NEFUNKČNÝ

vaňa

IX

kuchynská linka

ANO

sprchový kút

Ø

digestor

ANO NOVÝ

umývadlá

Plavidlo

podlaha

PVC

vykurovací rebrík

Ø

dvere

IX 113

infražiarič

Ø

osvetlenie

ANO

odsávač vzduchu

ANO

špajza

KRYMÁL Prídavných

obklad

KERAMICKÝ

WC

ANO

POZNÁMKY:

WC misa

KOMBI

NEFUNKČNÝ ŠPORÁK

podlaha

KERAMICKÁ

- VÝMENA

odsávač vzduchu

ANO FUNKČNÝ

obklad

KERAMICKÝ

merače

číslo meradla

stav meradla

elektromer

730 202 93

— 9049 —

vodomer TUV

213 86 290

— 37 m³ —

vodomer SV

121 85 101

— 37 m³ —

Plynomer

630 25 07

— 297,3 m³ —

Odozdvávajúci:

ŽILBYT, s.r.o.
Manterská 8399/29
010 08 ŽILINA
IČO: 2023541344

Preberajúci:

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 zaplacenou 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	

Mesto Žilina
Námestie obeti komunizmu 1
011 31 Žilina, SK

IČO: 00321796, DIČ: 2021339474

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.4.2022

Suma na úhradu

232,26 Eur

Variabilný symbol

8501430144

Uhradiť na účet

SK45 5600 0000 0003 3035 1014

Meno	Stanislava Šaranová		
Adresa prie			
Počet izieb v byte	2,0	úžitková plocha	52,29 m ²
Počet osôb	3	úžitková plocha upi	53,57 m ²

Stanislava Šaranová

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.4.2022 (Eur)
Zákl.nájomné - ekonomické	130,89
Teplo na ÚK	41,00
Teplo na ohrev TV	35,00
Vodné,stočné	15,00
Výťah-elektrina	8,10
Osvetlenie	1,00
STA	0,40
Ciach teplej vody	0,60
Ciach studenej vody	0,27
Mesačná zálohová úhrada celkom	232,26

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

10.

Strana