

# Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**PRENAJÍMATEĽ: MESTO MALACKY**

**sídlo: Bernolákova 5188/1A, 901 01 Malacky**  
**zastúpené: JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD., primátor mesta**  
**IČO: 00304913**  
**(ďalej len „prenajímateľ“)**

**a**

**Nájomcom :**

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **2-izbový byt** č. 35 v bytovom dome č. 2545/12 na Mierovom námestí v Malackách na základe súhlasu primátora mesta zo dňa 22.08.2018 s uzatvorením nájomnej zmluvy.
2. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva presne špecifikovaného v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 44,14 m<sup>2</sup> a plocha lodžií je 7,26 m<sup>2</sup>.
4. Súčasťou tejto zmluvy je:
  - evidenčný list osôb, ktoré majú v byte bývať
  - protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
  - predpis mesačnej zálohovej platby
5. Byt sa nájomcovi prenecháva v stave spôsobilom na riadne užívanie.

## II.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.08.2020 vrátane.

## III.

### Nájomné a úhrada plnení spojených s užívaním bytu

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je uvedené v Predpise mesačnej a zálohovej platby.
3. Úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačnými preddavkami. Výšku mesačných preddavkov a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu určí nájomcovi prenajímateľ vždy na každý kalendárny rok. Výška mesačných preddavkov úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu je uvedená v Evidenčnom liste bytu.
4. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s nájmom bytu sú splatné v bežnom mesiaci do 5-teho dňa bezhotovostne alebo vkladom na bankový účet správcu číslo: **IBAN**

**SK56 5600 0000 0032 1212 2070.** Nájomca uvedie pri platbe **variabilný symbol č. 2545167805**, do poznámky uvedie svoje meno a číslo bytu.

5. V prípade, ak sa nájomca dostane so zaplatením nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu do omeškania je povinný prenajímateľovi zaplatiť poplatok z omeškania vo výške uvedenej v § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Výška poplatku z omeškania v čase uzatvorenia tejto zmluvy je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy.
7. Prenajímateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných preddavkov úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte), a to písomným oznámením nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takéto oznámenie akceptovať.
8. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6 a 7, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku preddavkov úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
9. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na tieto plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
10. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.

#### IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej bude uvedený stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má právo popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Toto právo majú i spolubývajúce osoby.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným spoluužívateľom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do prenájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do 1 mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.

## V.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou (§ 710 OZ).
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
4. Nájomca je povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt.
5. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej bude zaznamenaný stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.

## VI.

### Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán; ustanovenia čl. III. ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení ako aj ďalšími osobitnými predpismi
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch – prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie, nájomca jedno vyhotovenie a správca bytového fondu mesta Malacky jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu a na znak súhlasu s ním, zmluvu podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa [www.malacky.sk](http://www.malacky.sk).

V Malackách, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
JUDr. Ing. Juraj Říha, PhD.  
primátor mesta Malacky

.....  
Nina Maďaričová

