

# ZMLUVA O NÁJME BYTU ZNB 92/155/2011

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:** Mesto Ilava  
sídlo: Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava  
v zastúpení: Ing. Štefanom Daškom, primátorom  
IČO: 00 317 331  
DIČ: 2020610911  
/ďalej len prenajímateľ/

**Nájomca:** Marián Krcheň  
trvale bytom: **Dôverné údaje**  
r.č.:  
/ďalej len nájomca/

## Čl. I PREAMBULA

1. Prenajímateľ uzatvoril dňa 25. novembra 1998 s nájomcami Mariánom Krcheňom a Silviou Krcheňovou Zmluvu o nájme bytu na dobu neurčitú k 1 – izbovému bytu č. 4 na prízemí bytového domu s. č. 126 na ulici J. L. Bellu, v Ilave, ktorý pozostáva z 1 izby, kuchyne a príslušenstva /ďalej len „byt“/.

2. **Okresný súd Trenčín** Uznesením č. 26C/78/2011-22 vydaným dňa 03. augusta 2011, právoplatným dňa 12. augusta 2011 **zrušil právo spoločného nájmu bytu č. 4**, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ulici J. L. Bellu č. 126, nájomcom Mariánovi Krcheňovi /odporcovi/ a Silvii Krcheňovej /navrhovateľke/ a určil za nájomcu bytu navrhovateľku Silviu Krcheňovú.

3. Navrhovateľka Silvia Krcheňová z dôvodu zabezpečenia náhradného ubytovania pre odporcu Mariána Krcheňa sa rozhodla prenechať odporcovi nájom bytu na ulici J. L. Bellu č. 126, v Ilave, a preto na základe uvedenej dohody medzi navrhovateľkou a odporcom prenajímateľ uzatvára zmluvu k predmetnému bytu s nájomcom Mariánom Krcheňom.

## Čl. II PREDMET ZMLUVY

1. Prenajímateľ je vlastníkom 1 – izbového bytu č. 4, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu na ulici J. L. Bellu, s. č. 126, v Ilave /ďalej len „byt“/ postaveného na parc. č. 1033/2, , k.ú. Ilava, ktorý je zapísaný na LV č. 2467. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti, kuchyne a príslušenstva.

2. Prenajímateľ prenecháva touto zmluvou nájomcovi do užívania predmetný byt za dohodnuté nájomné podľa čl. V tejto zmluvy.

ZNB 92/155/2011

### Čl. III ROZSAH UŽÍVANIA A OPIS STAVU BYTU

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne pre vlastnú potrebu bývania. Spolu s nájmom bytu je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
2. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:
  - a) vybavenie bytu: vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie,
  - b) zariadenie bytu: kuchynská linka, kúpeľňa, WC,
  - c) technický stav bytu: bez závad.

### Čl. IV DOBA NÁJMU

Nájom bytu sa uzatvára na dobu neurčitú.

### Čl. V NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sú obsiahnuté v evidenčnom liste a predpise nájomného a služieb, ktoré sú vedené príslušným správcom bytového domu ILFES s.r.o., Štúrova 753/68, Ilava.
2. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu písomne nájomcovi prostredníctvom správcu predmetného bytu.
3. Mesačná úhrada nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu predstavuje **sumu vo výške 36,20 €**. Z toho výška nájomného je 22,76 €. Výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (t.j. elektrická energia, vodné, stočné, teplo a pod.) je 13,44 €. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca platiť spolu s príslušnou platbou nájomného pravidelne mesačne, podľa sumy uvedenej v predpise od poskytovateľa služieb spojených s užívaním bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné a mesačný preddavok na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu mesačne do 5. dňa nasledujúceho mesiaca a to prevodom na účet správcu predmetného bytu: č.ú. 3000227372/0200, vedeného vo VÚB, a.s. expozitúra Ilava.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačný preddavok na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

ZNB 92/155/2011

6. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu bytu v zmysle § 711 OZ, ak by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

7. Prenajímateľ prostredníctvom správcu bytového domu je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka a písomne toto odoslať nájomcovi.

8. Preplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu sa prenajímateľ zaväzuje vyplatiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

## ČL VI PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

( A ) Nájomca:

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájmomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu bez zbytočného odkladu poistiť.

5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu nákladov.

6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom /výmena bytu, prenechanie časti bytu do užívania, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod./ bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

11. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.

(B) Prenajímateľ:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

## Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán.

2. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka.

4. Výpovedná lehota tejto zmluvy je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na internetovej stránke mesta Ilava.

2. Zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len formou písomného dodatku na základe súhlasných prejavov oboch zmluvných strán.

3. Na vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

5. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Ilave, dňa 21. novembra 2011

Prenajímateľ:

.....  
Ing. Štefan Daško /  
primátor mesta

Dôverné údaje

Nájomca:

.....  
Marián Krcheň

Dôverné údaje

ZNB 92/155/2011