

# ZMLUVA O NÁJME BYTU ZNB 81/101/2011

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka a VZN mesta Ilava  
o stanovení podmienok poskytovania bytov v bytovom dome

---

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

/ďalej len prenájomca/

**Nájomca:** Cyril Meliš **Dôverné údaje**  
a manž. Jana Melišová, rod. Balážová **Dôverné údaje**  
spolu bytom: Mesto Ilava, 019 01 Ilava

/ďalej len nájomca/

## Čl. I PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ je vlastníkom domovej nehnuteľnosti – bytového domu s. č. 894, nachádzajúcej sa v k. ú . Ilava, na ulici Medňanská , postavenej na pozemku parc. č. KN 308/7 – zastavané plochy o výmere 354 m<sup>2</sup> zapísanej na Správe katastra Ilava na LV č. 1 500.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt **Dôverné údaje** nachádzajúci sa na **prvom** poschodí bytového domu špecifikovaného v bode 1. tohto článku, ktorý pozostáva z **3** obytných miestností, kuchyne a príslušenstva.

## Čl. II ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne pre vlastnú potrebu bývania.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že predmet zmluvy zodpovedá stavu na dohodnuté užívanie.

ZNB 81/101/2011

### Čl. III DOBA NÁJMU

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od **01.08.2011 do 31.07.2012**.
2. Nájomca je oprávnený najneskôr 3 mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú.

### Čl. IV VYBAVENIE A ZARIADENIE BYTU

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. V NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sú obsiahnuté v evidenčnom liste a predpise nájomného a služieb, ktoré sú vedené príslušným správcom bytového domu.
2. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného a úhrad za služby písomne nájomcovi prostredníctvom správcu predmetného bytu.
3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt predstavuje **173,95 EUR**.  
V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním bytu (t.j. elektrická energia, vodné, stočné, teplo a pod.). Úhrady za služby 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 služby spojené s užívaním bytu mesačne do 5 . dňa nasledujúceho mesiaca a to prevodom na účet správcu predmetného bytu: č.ú. 1271478158/0200, vedeného vo VÚB, a.s. expozitúra Ilava.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačný preddavok na úhrady za služby 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.
6. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu bytu v zmysle § 711 OZ, ak by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

7. Prenajíateľ prostredníctvom správcu bytového domu je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby 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 prenajíateľ zaväzuje vyplatiť nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajíateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

## ČI. 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 nájomcom 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 prenajíateľ 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 prenajíateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajíateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajíateľovi. V opačnom prípade má prenajíateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomca 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 prenajíateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu, tieto bezodkladne oznámiť prenajíateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

ZNB 81/101/2011

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 vypratý 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.

## ČI. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby uvedenej v čl. III tejto zmluvy, pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom 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.

## ČI. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom 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.

ZNB 81/101/2011

4. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie. Prenájom bytu bol schválený Mestským zastupiteľstvom Ilava dňa 28.06.2011, uznesením č. 4/2011, pod bodom C/2.
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 rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Ilave, dňa 25.07.2011

Prenajímateľ:

Nájomca:

**Dôverné údaje**

Ing. Štefan Daško  
primátor mesta

**Dôverné údaje**

Cyril Meliš

**Dôverné údaje**

Jana Melišová

ZNB 81/101/2011