

# OPAKOVANÉ UZATVORENIE ZMLUVY O NÁJME BYTU

## číslo 23/1/1

Prenajímateľ: MESTO Strážske v zastúpení  
DOMSPRÁV s.r.o. byty, teplo a iné služby, Štefánikova 44 Michalovce  
Ing. Horňák Jozef – riaditeľ spoločnosti

Nájomca: **RUSOVÁ Anna, nar.**  
.....  
.....

**1.1.2023**  
sa dňa ..... dohodli na uzavretí tejto nájomnej zmluvy:

### I.

A/1 2.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. .... na ..... poschodí obytného domu na ul. Obchodnej 440 v Strážskom na dobu

**u r č i t ú - do 30.06.2023**

2. Byt vrátane jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v stave, ako je uvedený v zápise o uzavretom nájomnom pomere, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.  
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstva má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

### II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné, fond na údržbu bytového domu a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (preddavky za služby spojené s užívaním bytu).

Nájomca je povinný najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy uhradiť na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku rovnajúcu sa 6 násobku mesačného predpisu (nájomné a fond na údržbu bytového domu).

Zábezpeku nie je možné použiť na úhradu nájomného, fondu na údržbu domu a plnení spojených s užívaním bytu.

Prenajímateľ je oprávnený čerpať zábezpeku na úhradu nákladov spojených s odstránením poškodení bytu zistených pri skončení nájomného vzťahu, prípadne iných škôd spôsobených v byte alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v čase trvania nájomného pomeru.

Zábezpeka, resp. jej alikvotná časť v prípade čerpania, bude vrátená nájomcovi najneskôr do jedného mesiaca od skončenia nájomného pomeru.

2. Výška nájomného je stanovená v zmysle Uznesenia MsZ Strážske č.149/2007 zo dňa 8.10.2007 a poplatku do fondu na údržbu bytového domu v zmysle Uznesenia MsZ Strážske č.235/2018 zo dňa 19.1.2018. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním bytu je stanovená na základe dohody zmluvných strán. Predmetom nájomného vzťahu je poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním bytu, ktoré budú ku koncu kalendárneho roka rozúčtované takto:

- dodávka tepelnej energie na vykurovanie – podľa podlahovej plochy bytu,
- dodávka studenej vody – podľa odpočtov bytových vodomeroch tak, že spotreba studenej vody nameraná bytovými vodomermi sa pomerovo upraví tak, aby súčet takto upravených spotrieb zodpovedal množstvu vody vyfakturovanej pre obytný dom fakturačným vodomermom,
- dodávka teplej úžitkovej vody – náklady na dodávku TÚV určené dodávateľom sa rozpočítajú medzi konečných spotrebiteľov v zmysle vyhlášky č.240/2016 Z.z. s použitím odpočtov bytových vodomeroch
- dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch – podľa počtu bývajúcich osôb,
- poplatok za spracovanie vyúčtovania, MART – na byt,
- poplatok za výmenu vodomeroch – SV, TÚV – podľa počtu vodomeroch na byt – paušálny poplatok.

3. Nájomné, fond na údržbu bytového domu a preddavky za služby spojené s užívaním bytu platí nájomca vo výške podľa aktuálneho platobného výmeru, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve.
4. Nájomné, fond na údržbu bytového domu a preddavky za služby spojené s užívaním bytu sa platia za bežný mesiac, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi nájomné vrátane preddavkov do 5. dňa príslušného mesiaca.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné, fond na údržbu bytového domu a preddavky za služby do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania.
6. Ročné vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka.

### III.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a fondu na údržbu bytového domu, má prenajímateľ právo zmeniť výšku týchto platieb. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa mení rozsah a kvalita poskytovaných plnení a po ročnom vyúčtovaní nákladov, podľa skutočného množstva odobratých služieb.
2. Výšku nájomného, fondu na údržbu bytového domu a mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1. od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny, pokiaľ právny predpis neustanovuje niečo iné.
3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, fondu na údržbu bytového domu alebo mesačných preddavkov. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a iné.

### IV.

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory domu.
2. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca.
3. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu pre potreby vykonania opráv a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastný náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.
5. Nájomca sa môže dohodnúť s iným nájomcom o výmene bytu len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca môže byt alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

### V.

1. Nájom bytu sa končí :
  - ☞ uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
  - ☞ pred uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou,
  - ☞ nájom bytu môže nájomca vypovedať bez udania dôvodu,
  - ☞ prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711/ods.1 Občianskeho zákonníka.
  - ☞ k poslednému dňu mesiaca nasledujúceho po tom, čo nedoplatok za byt (celkový mesačný predpis vrátane platieb za plnenia spojené s užívaním bytu) presiahne sumu rovnajúcu sa trojnásobku mesačného predpisu.
2. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt 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.
3. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

4. Nájomca zodpovedá za funkčnosť a prevádzkyschopnosť plynových spotrebičov po celú dobu nájmu.
5. Právne vzťahy z nájomného pomeru neupravené touto nájmnou zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Strážskom dňa 30.12.2022

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca