# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **IVETA PUŠKOVÁ** |
| Trvale bytom: | Povazska 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100103 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 1**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Povazska 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **1**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **43.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **41.79 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **MAGDALÉNA PUŠKOVÁ** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok 1 |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100202 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 2**, ktorý sa nachádza na -2 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok 1.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **2**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **47.09 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **22.70 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **MARIA LACKOVÁ** |
| Trvale bytom: | Povazska 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100301 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 3**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Povazska 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **3**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **43.05 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **42.48 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **VIERA BARTANUSOVA** |
| Trvale bytom: | POVAZSKA 14/4, 03401 RUZOMBEROK |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100404 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **1.0-izbový byt č. 4**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **POVAZSKA 14/4, 03401 RUZOMBEROK.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **4**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **36.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **37.44 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

**Nájomca:** **MARCEL PUŠKA** **MÁRIA MAGDALÉNA PUŠKOVÁ**
Trvale bytom: Považská 14, 03401 Ružomberok
Narodený/á
Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100505 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **1.0-izbový byt č. 5**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **5**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **36.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **36.84 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **MÁRIA PUŠKOVÁ** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100605 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 6**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **6**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **46.09 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## Čl. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **43.78 EUR /mesačne. 2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## Čl. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## Čl. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | | |
|---|---|---|
| **Nájomca:** | **SIMONA BALÁŽOVÁ** | **DÁVID BALÁŽ** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok | |
| Narodený/á | | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100703 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 7**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **7**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **47.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **44.18 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **GEJZA BALÁŽ** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100805 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 8**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **8**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **47.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **44.77 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **KARIN PUŠKOVÁ** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390100904 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 9**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **9**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **43.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **42.38 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **VIKTORIA BALAZOVA ml.** |
| Trvale bytom: | Povazska 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101002 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 10**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Povazska 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **10**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **46.45 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **43.58 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **EVA BARTÁNUSOVÁ** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101106 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 11**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **11**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **40.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **37.94 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | | |
|---|---|---|
| **Nájomca:** | **MARGITA BALAZOVA** | **MIROSLAV BALAZ** |
| Trvale bytom: | Povazska 14, 03401 Ružomberok | |
| Narodený/á | | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101202 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 12**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Povazska 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **12**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **39.75 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **39.93 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **VIKTORIA BALAZOVA st.** |
| Trvale bytom: | Považská 14/13, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101308 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 13**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14/13, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **13**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **53.94 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **48.86 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **MARTIN BALAZ** |
| Trvale bytom: | POVAZSKA 14/14, 03401 RUZOMBEROK |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101405 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 14**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **POVAZSKA 14/14, 03401 RUZOMBEROK.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **14**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **47.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **44.77 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **ADAM FACONA** |
| Trvale bytom: | Považská 14, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101506 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 15**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Považská 14, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **15**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **43.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **42.46 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **DARINA PUSKOVA** |
| Trvale bytom: | Povazska 14/16, 03401 Ružomberok |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101601 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 16**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Povazska 14/16, 03401 Ružomberok.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **16**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **44.65 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **42.78 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

**1.** Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činnosti a to po dobu a v rozsahu nevyhnutnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
**2.** Prenajímateľ je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
**3.** Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov.

## ČI. VII.
## ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

**1.** Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej.
**2.** Zásielka sa považuje za doručenú, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju odmietol prevziať alebo neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú si zmluvné strany písomne oznámili ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenú dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
**3**. Ostatné vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
**4.** Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
**5.** Pokiaľ sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, zle niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným alebo neúčinným zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
**6**. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
**7**. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a súhlasia s ním. Súčasne vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
**8.** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na web stránke prenajímateľa v zmysle ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

V Ružomberku dňa: 7.5.2025

Nájomca:

.....
podpis nájomcu

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Dana  Sršňová - konateľ

.....
Mgr. Art. Róbert Dúbravec - konateľ

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa zákona 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a
podľa „Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo nájme Mesta Ružomberok“ AKT MsZ č. 006, platných od 01.07.2022

| | |
|---|---|
| **Prenajímateľ:** | **Mesto Ružomberok** |
| Sídlo: | nám. A. Hlinku 1, 034 01 Ružomberok |
| IČO: | 315 737 |
| DIČ : | 2021339265 |
| Zastúpené: | spoločnosťou ByPo spol. s r.o., so sídlom A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok, IČO: 31 579 175, zapísaná v Obch. reg. Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 935/L, v mene ktorej koná Mgr. Dana Sršňová, konateľ a Mgr. art. Róbert Dúbravec, konateľ na základe plnomocenstva udeleného Mestom Ružomberok spoločnosti ByPo spol. s r.o. v rámci Mandátnej zmluvy uzavretej dňa 24.10.2009 medzi Mestom Ružomberok a spoločnosťou ByPo spol. s r.o. (ďalej len „správca“) |

**a**

| | |
|---|---|
| **Nájomca:** | **LIBUSA KURINSKA** |
| Trvale bytom: | Povazska 14/17, 03401 RUZOMBEROK |
| Narodený/á | |

Váš variabilný symbol pre identifikáciu platby: **3390101702 tento symbol používajte pri každej platbe!**
Číslo účtu pre úhradu zábezpeky: SK44 0900 0000 0050 7197 4593 **(slúži na úhradu zábezpeky)**

## Čl. I.
## PREDMET A ROZSAH NÁJMU

**1.** Prenajímateľ prenecháva do užívania za nájomné nehnuteľnosť **2.0-izbový byt č. 17**, ktorý sa nachádza na 0 nadzemnom podlaží v bytovom dome, **Povazska 14/17, 03401 RUZOMBEROK.** Bytový dom je postavený na pozemku parc.č. 1895, druh pozemku – zastavené plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4101, pre obec k.ú. Ružomberok, obec Ružomberok vedenom na Katastrálnom úrade v Ružomberku.
**2**. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **17**, ktorého popis (poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“).Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a lodžií) je **48.00 m$^2$.** Byt je zaradený do kategórie **I.**
**3**. Prenajímateľ takto touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. I., bod 2 tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými výlučné za účelom bývania, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy.
**4.** Prenajímateľ ďalej prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. III. tejto zmluvy.
**5**. Spolu s nájomcom sú oprávnení užívať byt výlučne tieto osoby: Iné osoby nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.
**6**. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s domovým poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

## Čl. II.
## DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNIK

**1.** Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.05.2025 do 31.08.2025**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len písomným dodatkom k tejto zmluve alebo písomnou zmluvou o nájme, **pričom nájomník má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy predmetu nájmu podľa tejto zmluvy za podmienok uvedených v čl. II, ods. 7 tejto zmluvy.**
**2**. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý. Po skončení nájmu nájomca nemá nárok na náhradné ubytovanie.
**3.** Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť písomnou dohodou len z dôvodov uvedených v zákone medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**4**. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
**5**. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, najmä, ak
a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
e) Nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu podľa osobitného predpisu („Zásady prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme mesta Ružomberok “v aktuálnom znení) alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu.
f) V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal.
**6**. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5,00 € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.

**7**. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom h nájomca prevzal.
**8.** Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu uplynutím dohodnutej doby podľa čl. II., ods. 1., tejto zmluvy, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to výlučne v prípade riadneho plnenia povinností nájomcu podľa tejto zmluvy. Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v čl. II., ods. 5. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ bude informovať nájomcu o možnosti opakovaného nájmu v jeho písomnom súhlase pri každom opakovanom predĺžení doby nájmu.

## ČI. III.
## VÝŠKA NÁJOMNÉHO, ZÁLOHY NA PLNENIA A ICH SPLATNOSŤ

**1.** Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné (ďalej len „nájomné“) vo výške podľa Predpisu zálohových platieb, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Výška nájomného bola stanovená a zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **44.47 EUR /mesačne.** **2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu**. Tieto sú určené podľa cenových predpisov, platných v dobe zjednania zmluvy. Tieto poplatky hradí nájomca mesačne zálohovo spolu s bežným nájomným. Po uplynutí vyúčtovacieho obdobia bude vyúčtovaná záloha podľa platných predpisov. Všetky úhrady nájomného, fondu opráv, úhrady za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu resp. obytnej miestnosti vrátane akýchkoľvek ďalších záväzkov, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy sú nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy povinní uhrádzať spoločne a nerozdielne. Rozpis zálohových platieb tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**3. Nájomné, úhrada za užívanie bytu a služby spojené s užívaním bytu sa platí za príslušný mesiac do 25. dňa príslušného mesiaca**, na účet, ktorý je uvedený na Predpise zálohových platieb. Ak nájomca nezaplatí úhradu v tomto termíne, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle ust. § 697 Občianskeho zákonníka v súvislosti s ust. § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
**4.** Skutočnosti rozhodné pre zmenu úhrady je nájomca, príp. príslušník jeho domácnosti povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi.
**5.** Za každú zaslanú upomienku alebo výzvu na úhradu nájomného, služieb súvisiacich s nájmom alebo záloh neuhradených nájomcom v lehote splatnosti, ktorú zašle prenajímateľ nájomcovi, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sumu 4,00 € v ktorej sú zohľadnené poštové, administratívne a materiálové náklady prenajímateľa vzniknuté v súvislosti so zaslaním takejto zásielky nájomcovi.
**6.** Zmluvne strany sa dohodil, že na základe zmeny Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Ružomberok alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych prepisov alebo cenových predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov a tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Predpisu zálohových platieb nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo no inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi s v značením účinnosti takejto zmluvy. Od účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
**7.** Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie zálohových platieb spojených s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách spojených s užívaním bytu je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť do 30 dní po doručení ročného vyúčtovania. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
**8.** Ak za nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožni prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za užívanie vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
**9.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu **finančnú zábezpeku** na prípadné nedoplatky na nájomnom vo výške jednej mesačnej zálohovej platby, minimálne však 100,00 €, ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom učte zriadenom na tento účel v banke. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia.
10. Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní ročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu a čísla účtu, na ktorý sa má vyúčtovaná zábezpeka poukázať.
11. V prípade, že v deň ukončenia nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nebude mať nájomca uhradenú zábezpeku v plnej výške z akéhokoľvek dôvodu (napr. pre jej zaúčtovanie na dlh), prenajímateľ neuzavrie s nájomcom nájomnú zmluvu na ďalšie obdobie a nájomca je povinný v deň skončenia nájomného vzťahu vypratať byt.

## ČI. IV.
## PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

**1,** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
**2.** Prenajímateľ nájomného bytu je oprávnený, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstúpiť do nájomného bytu za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

## ČI. V.
## PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.

2**.** Nájomca sa zaväzuje, že **bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné úpravy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**3.** Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami,
**4.** Nájomca je povinný **oznámiť zánik nájmu najmenej 1 mesiac vopred tak**, aby nájom skončil k poslednému dňu v mesiaci. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. V opačnom prípade platí postih vo výške mesačnej úhrady za každý začatý mesiac do doby odstránenia alebo uhradenia všetkých škôd.
**5.** Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu **oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv**, ktoré má uskutočniť prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**6.** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca **nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať** bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe

súhlasu prenajímateľa, **do podnájmu ani iného užívania**, a to ani dočasného, inej osobe.
**7.** Nájomca sa zaväzuje, že **spolu s ním budú užívať byt len osoby, ktorých spoločné užívanie predmetu nájmu bolo odsúhlasené bytovou komisiou mesta Ružomberok**.
**8.** V prípade, že nájomník nebude **uhrádzať faktúry za dodávku elektrickej energie** dodávateľovi a z tohto dôvodu dôjde k odpojeniu od verejnej siete, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky, ktoré bude musieť prenajímateľ uhradiť dodávateľovi energií za opätovné pripojenie k verejnej sieti.
**9.** Nájomca je povinný **umožniť vstup prenajímateľa do bytu**, to platí pre nájomcu a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s príslušenstvom aj zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
**10.** Porušenie povinnosti uvedenej v čl. V. ods. 5.,6.,7.,8. je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
**11.** V prípade dokázania **neoprávneného zásahu do meracieho zariadenia** je nájomník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200,00 EUR a za spotrebovanú vodu 1,5 nás. priemernej spotreby vodného a stočného v bytovom dome zistené za obdobie, kedy došlo k neoprávnenému zásahu do meracieho zariadenia Týka sa SV aj TÚV.
**12**. Nájomca sa zaväzuje **udržiavať poriadok** v byte a v spoločných priestoroch bytového domu a správať sa v súlade s dobrými mravmi, zásadami slušného susedského spolunažívania a dodržiavať domový poriadok. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
**13.** Nájomca je povinný **vždy do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka predložiť všetky doklady v zmysle čl. 15. ods. 2. písmeno c) Zásad prideľovania bytov vo vlastníctve alebo v nájme Mesta Ružomberok AKT MsZ č. 007**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie nájomnej zmluvy a s nájomcom nebude predlžená nájomná zmluva od nasledujúceho obdobia.

## ČI. VI.
## DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ JEHO VÝMENY

**1.** Nájomca sa **zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy** v byte podľa § 687 ods. 2. Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR 87/1995. Náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva, najmú náklady na dennú údržbu, upratovanie, maľovanie, údržbu parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku, bežné opravy a výmenu poškodených zámkov dverí, ich závesov, výmenu sklených časti dvier, príp. okien, úpravu a údržbu elektrických, hygienických a sociálnych zariadení, ako aj náklady spojené s dezinfekciou, dezinsekciou a deratizáciou predmetu nájmu, vrátane spoločných častí, spoločných zariadení obytného domu a jeho príslušenstva.
**2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov** podliehajú nasledovným pravidlám:
**a)**Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
b Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilne dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
**c)** Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Je povinný najmä opraviť nefunkčný alebo vymeniť neopraviteľný konštrukčný prvok. Prenajímateľ je povinný túto opravu alebi výmenu uskutočniť bezplatne po uplynutí životnosti konštrukčného prvku.
**d) P**red uplynutím životnosti konštrukčného prvku sa zmluvné strany dohodli na nevyvrátiteľnej domnienke, že oprava alebo výmena konštrukčného prvku v zmysle písm. c) je spôsobená nesprávnym užívaním konštrukčného prvku nájomcom, ktorý je tak povinný opravu uhradiť v nadobúdacej cene a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Výmena konštrukčného prvku je možná až po jeho obhliadke a schválení správcom - prenajímateľom.
**e)** Zoznam a životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe tejto zmluvy.
**f) V** prípade, že opakovane uzatvorená nájomná zmluva neobsahuje opis stavu nájomného bytu a príslušenstva, zmluvné strany sa dohodli, že platí opis stavu a príslušenstva bytu ako je uvedení v protokole pri prebratí bytu pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy.
Ustanovenie tohto bodu platí primerane aj pre zoznam konštrukčných prvkov a ich životnosť v zmysle písm. e)

## ČI. VII.
## SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV