

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

---

## Zmluvné strany:

### PRENAJÍMATEĽ :

**Mesto Kysucké Nové Mesto**

v zastúpení: Ing. Marian Mihalda, primátor

Námestie slobody 94/27, 024 01 Kysucké Nové Mesto

IČO: 00 314 099

DIČ: 2020553095

bankové spojenie: VÚB, a.s., R.P. Kysucké Nové Mesto

č. účtu: SK86 0200 0000 0000 1082 9322

**Základná škola, Nábrežná 845/17, 024 01 Kysucké Nové Mesto**

zriadená zriaďovateľskou listinou č. 98/10580 zo dňa 23. 07. 1998

s účinnosťou od 01. 09. 1998, v znení dodatku č. 1, podľa ktorého je

s účinnosťou od 01. 07. 2002 zriaďovateľom Mesto Kysucké Nové Mesto

Štatutárny zástupca: PaedDr. Igor Drexler, riaditeľ

Jedná sa o školu s právnou subjektivitou

IČO: 36142654

DIČ: 2021446361

Bankové spojenie: VÚB, a. s.

Č. účtu: SK21 0200 0000 0017 9418 6453

**- správca majetku**

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### NÁJOMCA :

**Natália Kozelková, rod. Kozelková**

nar. [REDAKOVANÉ], r. č. [REDAKOVANÉ]

štátna príslušnosť: SR

trvale bytom: Milošová 460, 022 01 Čadca

(ďalej len "nájomca")

## **Článok I.**

### **Predmet nájmu**

1. **Mesto Kysucké Nové Mesto je s účinnosťou od 01.07.2002** v zmysle § 4 ods. 1 a 2 zák. č. 542/1990 Zb. o štátnej správe v školstve a školskej samospráve v znení neskorších predpisov **zriaďovateľom Základnej školy, Nábrežná 845/17, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 36142654 v zmysle Dodatku č. 1 uzavretého dňa 27. 06. 2002** k zriaďovateľskej listine.
2. Mesto Kysucké Nové Mesto je **výlučným vlastníkom nehnuteľnosti** – služobného bytu č.1, ktorý sa nachádza vo vchode č. 1, na prízemí Základnej školy Nábrežná, Kysucké Nové Mesto so súp.č. 845 postavenom na parcele KN-C č.1576/18 a zodpovedajúcemu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, vedený na LV č. 8743, v katastrálnom území Kysucké Nové Mesto, okres a obec: Kysucké Nové Mesto. (ďalej len „Predmet nájmu“).

3. Nehnutelnosť, ktorá je predmetom nájmu, bola zverená do správy: **Základnej školy, Nábrežná 845/17, 024 01 Kysucké Nové Mesto, IČO: 36142654** v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Kysuckom Novom Meste č. 19/2011 zo dňa 03.02.2011.
4. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Kysuckom Novom Meste č. 17/2011 mestské zastupiteľstvo určilo, že sa jedná o služobný byt, ktorého režim sa riadi príslušnými ustanoveniami zák. č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytu a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
5. Uznesením Mestského zastupiteľstva v Kysuckom Novom Meste č. 18/2022 zo dňa 10.02.2022 mestské zastupiteľstvo schválilo pridelenie služobného bytu do nájmu: Natálii Kozelkovej, nar. 22.01.2000.
6. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania Predmet nájmu a nájomca Predmet nájmu preberá do užívania.
7. Opis bytu a príslušenstva sa uvádza v „Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu“ a v „Evidenčnom liste“, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

## **Článok II.** **Podmienky nájmu**

1. Nájom služobného bytu je viazaný na výkon práce nájomcu t.j. trvanie stáleho pracovného pomeru v Základnej škole, Nábrežná č. 845/17 v Kysuckom Novom Meste, IČO: 36142654.
2. Nájomca je zamestnancom Základnej školy Nábrežná v Kysuckom Novom Meste a vykonáva funkciu: pedagogický zamestnanec.
3. Ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, môže ZŠ Nábrežná vypovedať nájom bytu.

## **Článok III.** **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára **od 01.03.2022 na dobu neurčitú**.
2. Trvanie nájmu je podmienené splnením podmienok uvedených v zákone č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení.
3. Splnenie týchto podmienok potvrdzuje nájomca čestným vyhlásením.

## **Článok IV.** **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku I. ods. 2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.).

3. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Ostatné opravy a náklady spojené s údržbou bytu hradí prenajímateľ, ak v nájomnej zmluve alebo v právnom predpise nie je uvedené inak, alebo ak sa nájomca a prenajímateľ pred vykonaním opráv a udržiavacích prác písomne nedohodnú inak.
4. Prenajímateľ uhradí tie drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou, ktorých potreba vznikla pred odovzdaním bytu nájomcovi a ktoré sú uvedené v "Zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu." Prenajímateľ uhradí na svoje náklady aj na drobné opravy a obvyklé udržiavacie náklady aj vtedy, ak vzniknú ako dôsledok tých opráv, ktoré je povinný znášať nájomca.
5. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu a zariadenie bytu **užívať za účelom bývania** spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom tzn. umožní pracovníkom prenajímateľa prístup do bytu za účelom vykonania opráv, udržiavacích prác, odpisov stavov pomerových rozdeľovačov vody, odpisov stavov meračov tepla.
7. Nájomca **nie je oprávnený dať** Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a ani bez vedomia prenajímateľa užívať byt s inými ako blízkymi osobami. Porušenie tejto zásady užívania bytu je dôvodom pre okamžité skončenie nájmu zo strany prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný do jedného mesiaca odo dňa, kedy k zmene došlo, prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo zálohových mesačných platieb. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu, ako i všetky súvislosti s nadobudnutím ďalšieho bytu, resp. rodinného domu a pod.
9. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo výlučne na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu a domu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu. To platí aj pokiaľ ide o spoločné zariadenia domu.
10. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ostatných v ich právach.
11. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať **podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa**, a to ani na svoje náklady. V prípade porušenia tohto ustanovenia, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastné náklady uviedol do pôvodného stavu. Právo prenajímateľa vypovedať nájom tým nie je dotknuté.
12. Zmluvné strany berú na vedomie oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác alebo iných prác, vyplývajúcich z uplatňovania vlastníckych práv Mesta Kysucké Nové Mesto k bytu. Nájomca je povinný umožniť vykonanie tých stavebných úprav a iných podstatných zmien v byte, ktoré prenajímateľ bude povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu verejnej správy. Ak ich vykonanie neumožní, zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
13. Nájomca je povinný odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré v byte alebo v dome

spôsobí sám alebo osoby, ktoré s ním užívajú byt. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať zaplatenie nákladov, ktoré popri tom prenajímateľovi vznikli.

14. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom je najmä povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie tých závad v byte nájomcu alebo v dome, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo v dôsledku ktorých sa užívanie bytu podstatne zhoršilo, riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.
15. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace užívaniu bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 6 mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.
16. Nájomca je povinný znášať obmedzenia s užívaním bytu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na vykonanie opráv udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ktorých vykonania zabezpečuje prenajímateľ.
17. Nájomca je povinný plniť si povinnosti, ktoré mu vyplývajú z domového poriadku v dome a z jeho zmien, ktoré v ňom vykoná prenajímateľ. Nájomca je povinný udržiavať hygienu a čistotu v byte, v jeho príslušenstve tak, aby neporušoval práva ostatných nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome a udržiavať hygienu a čistotu v spoločných častiach a zariadeniach domu. Nájomca má zakázané manipulovať s otvoreným ohňom v byte, v spoločných priestoroch a spoločných zariadeniach domu.

#### **Článok V.**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za služobný byt a úhradu zálohových mesačných platieb za poskytované služby súvisiace s užívaním bytu.
2. Mesačné nájomné je stanovené ako 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené v zmysle **Opatrenia Ministerstva financií SR č. 01/R/2008** o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008, a jeho výška je vypočítaná v Evidenčnom liste“ .
3. Výška mesačných zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovená podľa aktuálnych cien dodávateľov a zahŕňa platby za vodné, stočné, zrážkovú vodu, dodávky tepla a teplej vody. Ich presná výška bude určená výpočtom v "Evidenčnom liste" a ich úhrada je splatná zálohovo mesačne spolu s úhradou za nájomné.
4. Výška mesačnej zálohovej platby **za vodné a stočné** je určená ako 1/12 uhradenej sumy za vodné a stočné za predchádzajúci kalendárny rok. Po uplynutí kalendárneho roka prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie za vodné a stočné podľa skutočnej spotreby, danej stavom vodomera k 31.12. príslušného roka.
5. Výška mesačnej zálohovej platby **za zrážkovú vodu** je určená ako 1/12 uhradenej sumy za zrážkovú vodu za predchádzajúci kalendárny rok. Po uplynutí kalendárneho roka prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie za zrážkovú vodu podľa skutočnej spotreby /faktúry dodávateľa/ pripadajúcej na podiel bytu na spoločných častiach domu.

6. Výška mesačnej zálohovej platby **za teplú vodu** je určená ako 1/12 uhradenej sumy za teplú vodu za predchádzajúci kalendárny rok. Po uplynutí kalendárneho roka prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie za teplú vodu podľa skutočnej spotreby danej stavom vodomera k 31.12. príslušného roka.
7. Výška mesačnej zálohovej platby **za teplo** je určená ako 1/12 uhradenej sumy za teplo za predchádzajúci kalendárny rok. Po uplynutí kalendárneho roka prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie za teplo podľa skutočnej spotreby /faktúra dodávateľa / a stavu merača tepla k 31.12. príslušného roka pripadajúcej na m<sup>2</sup> vykurovanej plochy bytu.
8. Na dodávku elektrickej energie, odvoz a likvidáciu TKO, uzavrie nájomca osobitne zmluvné vzťahy s príslušnými dodávateľmi, poskytujúcimi jednotlivé plnenia.
9. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na dohodnuté plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne, **najneskôr do 25.-teho dňa bežného kalendárneho mesiaca prevodom na účet správcu**
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo mesačné preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
11. Pri zmene cenových predpisov sa zmení výška nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení. Zmena výšky nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomcovi oznámená písomne v "Evidenčnom liste.
12. Po uplynutí kalendárneho roka prenajímateľ predloží nájomcovi vyúčtovanie za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok.
13. Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok z celoročného vyúčtovania plnení poskytovaných s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z ročného vyúčtovania plnení poskytovaných s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

## **Článok VI.** **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu **môže** zaniknúť
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán.
  - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu
  - c) smrťou nájomcu
2. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu iba z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a z dôvodu, že nájomca prestal plniť podmienky podľa § 1 ods. 1 a ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi výpoveď doručená.

5. V prípade skončenia nájmu nemá nájomca nárok na bytovú náhradu, náhradné bývanie ani prístrešok.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom aj z dôvodu hrubého porušenia zmluvy nájomcom.
7. Za hrubé porušenie zmluvy prenajímateľ považuje, ak nájomca:
  - a) jednorazovo, opakovane alebo závažne porušil svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy
  - b) spôsobil na majetku prenajímateľa škodu alebo svojim konaním ohrozil majetok prenajímateľa
  - c) narušil vzťahy medzi užívateľmi bytov a nebytových priestorov v dome protiprávnym alebo nemorálnym konaním, alebo takým výkonom práv, ktorým nekonal s ohľaduplnosťou voči právam ostatných užívateľov a nebytových priestorov v dome.
8. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je nájomca povinný a zaväzuje sa uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
9. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
10. Ak nájomca po skončení nájmu neodovzdá prenajímateľovi byt alebo byt nevyprace do jedného mesiaca, má právo prenajímateľ sám alebo prostredníctvom poverenej osoby byt prevziať a vypratať. Za tým účelom má právo vstúpiť do bytu a vypratať z bytu veci, ktoré nepatria prenajímateľovi, na riziko a náklady nájomcu. V tom prípade nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prevziať si veci, ktoré prenajímateľ z bytu vyprace, inak prenajímateľ nezodpovedá za stratu alebo poškodenie týchto vecí. Nájomca je povinný a zaväzuje sa uhradiť náklady, ktoré v dôsledku porušenia povinností odovzdať a vypratať byt a s tým súvisiacich úkonov prenajímateľovi vznikli.
11. Nájom služobného bytu neprechádza na osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti (§ 709 Občianskeho zákonníka v platnom znení).

## **Článok VII.**

### **Záverčné ustanovenia**

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a **účinnosť od 01. 03. 2022.**
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Nájomca súhlasí s tým, aby sa celý obsah tejto zmluvy zverejnil na webovom sídle povinnej osoby, ktorá zmluvu uzaviera, okrem dátumu narodenia, rodného čísla.

6. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenie a nájomca obdrží jedno vyhotovenie.

V Kysuckom Novom Meste dňa 25.2.2022

**Prenajímateľ:**

**Zriadovateľ:**

Mesto ~~Kysucké~~ Nové Mesto

.....  
Ing. Marian Mihalda  
primátor mesta



**Nájomca:**

.....  
Natália Kozelková  
zamestnanec školy

**Správca majetku:**

Základná škola, Nábrežná 845/17,  
Kysucké Nové Mesto

**Základná škola**  
Nábrežná 845/17 ④  
Kysucké Nové Mesto

.....  
PaedDr. Igor Drexler, riaditeľ