



## Článok II. Doba platnosti a zánik nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to najviac na 3 roky.  
**Začiatok nájmu: 01.11.2020**  
**Koniec nájmu: 31.07.2021**
- 2.2 Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 2.3 Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 odst.1 Občianskeho zákonníka
  - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
- 2.4 Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom uvedeným v § 711 odst. 1 bod c, d, g Občianskeho zákonníka z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
- 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 a porušuje dobré mravy v dome.
  - b. nájomca hrubo porušuje v dome 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. nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
- 2.5 **Výpovedná lehota je tri mesiace** a začína plynúť prvým ňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
- 2.6 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave je povinný spôsobené škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobené škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
- 2.7 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní bytu, v ktorom sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
- 2.8 Po skončení nájmu, uplynutím dojednanej doby nájmu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 2.9 V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniam Občianskeho zákonníka, pokiaľ VZN mesta Nová Baňa č. 4/2017 neustanovuje inak.
- 2.10 Po uplynutí doby nájmu môže byť nájomná zmluva uzatvorená na dobu ďalších 3 rokov s nájomcom, ktorý v predchádzajúcich rokoch nebol v omeškani s platením nájomného a spĺňa podmienky zákona 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zároveň :
- a/ nájomca nebude vykazovať ku dňu skončenia nájmu žiadny nedoplatok na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu a súčasne

b/ pred uzatvorením ďalšej nájomnej zmluvy bude zložená finančná zábezpeka alebo finančná zábezpeka bude prechádzať z jedného obdobia do ďalších období nájmu.

- 2.11 Nájomca bytu v prípade záujmu o predĺženie nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie je povinný predložiť opakovanú žiadosť s prílohami a to minimálne 2 mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy na Mestský úrad v Novej Bani s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu.
- 2.12 Opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy môže byť kratšie v prípadoch, keď si nájomca pravidelne neplnil svoje povinnosti nájomcu (napr. meškal minimálne s dvojmesačným nájomným). U takéhoto nájomcu bude opakovaná nájomná zmluva uzatvorená len na dobu 12 mesiacov

### **Článok III.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 3.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 3.2 Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť na trvalý pobyt v Meste Nová Baňa do 30 dní odo dňa podpísania nájomnej zmluvy na základe „žiadanky“, ktorú vystaví prenajímateľ. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
- 3.3 Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z.z.
- 3.4 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce má prenajímateľ právo tak urobiť na vlastné náklady nájomcu.
- 3.5 Nájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
- 3.6 Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú.
- 3.7 Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 3.8 Nájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy a to ani na svoje náklady.

- 3.9 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody, alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu.
- 3.10 Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
- 3.11 Nájomca písomne oznámi prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní.
- 3.12 Nájomca sa zaväzuje vypratať predmet nájmu ku dňu skončenia nájmu a urobiť v byte stierkovanie poškodených plôch bytu a hygienický náter.
- 3.13 Nájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas doby 30 rokov umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva, mestského úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu, alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte, alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.

#### Článok IV.

##### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi odo dňa podpísania nájomnej zmluvy mesačné nájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu.
- 4.2 Výška nájomného bytu sa určuje v zmysle Opatrenia MF SR o regulácii cien nájmu bytov, podľa ktorého sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške **94,93 € (slovom deväťdesiatštyri eur, 93/100)**. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb. Výška zálohových platieb je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
- 4.3 **Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť do 15. dňa v bežnom kalendárnom mesiaci na účet prenajímateľa.**
- 4.4 V prípade, že nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s nájmom spojené ani do 3 mesiacov od upomenutia, je prenajímateľ oprávnený nájom bytu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.
- 4.5 Ak nájomca nezaplatil riadne nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania.
- 4.6 Preddavky a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. Mája príslušného roka za predchádzajúci kalendárny rok.

4.7 Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľa
- b) nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľom.

4.8 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, alebo zálohových platieb /napr. zmena Opatrenia MF SR č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu pod./ a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

#### **Článok V. Osobitné ustanovenia**

5.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- a.) nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe,
- b.) nájomca nesmie v byte vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
- c.) maľovanie bytu, tapetovanie, obkladanie stien si nájomca vykonáva na vlastné náklady,
- d.) žalúzie a rolety na oknách nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
- e.) montovanie individuálnych antén, klimatizačných a iných technických zariadení v byte a na obvodovom plášti bytového domu je možné len na základe písomnej žiadosti nájomcu a povolenia od prenajímateľa,
- f.) nájomca je povinný v byte dodržiavať hygienu, čistotu a poriadok,
- g.) nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov,
- h.) nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu okolia bytového domu, starať sa o údržbu chodníkov počas zimného obdobia,
- i.) ak nájomca uhradí čiastočne výšku mesačného predpisu za byt, prenajímateľ v prvom rade uhradí nájom za byt.

#### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

6.1 Prenajímateľ má právo vypovedať túto zmluvu okamžite a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.

6.2 Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.

6.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle mesta Nová Baňa.

6.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6.5 Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

- 6.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne a vážne a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 6.7 Podpísaný nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje na základe ustanovenia § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom na účely súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy a to v rozsahu osobných údajov, ktoré sa nachádzajú v záhlaví tejto nájomnej zmluvy. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s trvaním nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy, pričom odvolanie tohto súhlasu počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy nie je možné.

V Novej Bani, dňa 30.10.2020

Mestský bytový podnik Nova Bana, s.r.o.

968 01 Nova Bana

.....  
prenajímateľ

V Novej Bani, dňa 30.10.2020

.....  
nájomca

.....  
nájomca

- Príloha č.1: Zariadenie a vybavenie bytu  
Príloha č.2: Evidenčný list  
Príloha č.3: Dohoda o finančnej zábezpeke

## 3. Zariadenie a vybavenie bytu uvedeného v čl.2,ods. 1 :

Príloha č.1

a/ celkový stav :

1-izbový

Vybavenie a zariadenie	Popis a stav	
1. Elektrické vedenie/kde, ako, stav počet vypínačov, zástrčiek umiestnenie elektromeru	kuch.+izba	3 dvojbzásuvky, 2 vypínače, 1 telef. zásuvka
		5 dvojbzásuvky, 1 dvojbvypínač 1STA
	predsieň	3 vypínače
	kúpeľňa:	1 dvojbzásuvka, 3 vypínače
	WC:	1 dvojbvypínač
2. Kúrenie/všeobecný stav/	ústredné	
3. Plynovod/kde, ako, počet		
4. Vodovod kde, ako, počet uzáver.	1 ks drezová batéria	2 ks batérie /1 ks so sprchou/1 ks vent.prač.
5. Zasklenie okien, stav, poškodenie	všetky	
6. Nátery okien, dverí, podláh, stien	plastové	
7. Obklady stien/kde, ako/	kuchyňa:	obkladačky kúpeľňa: dlažba
	WC:	dlažba
8. Rolety, žalúzie/stav, počet		
9. Ostatné/zvončeky, dom. telefón stav, druh, umiestnenie, počet	1 ks domový zvonček, 1 ks domáci tel.	
10. Pivnice/osvetľovacie telesá zasklenie okien, rozdelenie, dvere	áno	

## b/ Špecifický popis

kuchyňa	radiatory	1 ks panelový
	osvetľovacie telesá	1 ks drezové, 1 ks stropné
	sporák	elektr. BEKO, 1 ks digestor, plech, mriežka
	umývací drez	1 ks
	výlevka	
	podlaha	PVC
	kuchynská linka	1 ks

## b/ Špecifický popis

IZBY	radiatory	1 ks panelový
	osvetľovacie telesá	
KÚPEĽŇA	podlaha	PVC
	radiatory	
	osvetľovacie telesá	2 ks
	vaňa	1 ks
	umývadlá	1 ks vodomer SV, TUV
		2 ks batéria
	ohrievač vzduchu	1 ks vyhrievací stropný infažiar
	ventilátor	2 ks
	ventil na pračku	1 ks
WC	zariadenie	1 ks komplet, 1 ks svetidlo, 1 ks ventilátor
	pivnica	1 ks svetidlo, vypínač,
PODLAHY	PVC	1 izby, kuchyňa, predsieň
	šatník	1 ks svetidlo, 1 ks zhrňovacie dvere
OSTATNÉ	Predsieň	1 ks sietidlá,
	dvere	1 ks presklené,
		2 ks plné/vchodové/

Užívateľ : <b>Pániková Alena</b>	Dom č.p	č.vch.	Prevzal byt : <b>01.11.2020</b>
Obec, ulica :	Byt č.	poschodie	Odovzdal byt :

PREDPIS PLATIEB OD MESIACA:	01.11.2020	01.12.2020				
Spôsob úhrady	Z KONTA	INKASNÝ				
Perioda úhrady - počet mes.	1	1				
Počet členov domácnosti	2,0	2,0				
Základné nájomné	94,93 EUR	94,93 EUR				
Výkon správy : poplatok	0,00 EUR	0,00 EUR				
+ DPH	0,00 EUR	0,00 EUR				
Ústred. kúrenie	20,00 EUR	20,00 EUR				
Teplá úžit. voda	15,70 EUR	15,70 EUR				
Vodné a stočné	10,00 EUR	10,00 EUR				
Dažďová voda	1,35 EUR	1,35 EUR				
Odvoz odpadkov	0,00 EUR	0,00 EUR				
Výťah a elekt.energia	0,00 EUR	0,00 EUR				
Elek. energia	1,12 EUR	1,12 EUR				
Upratovanie	0,00 EUR	0,00 EUR				
Kominárske práce	0,00 EUR	0,00 EUR				
STA	0,00 EUR	0,00 EUR				
Doručovacie poplatky	0,00 EUR	0,00 EUR				
Výmena meračov	0,90 EUR	0,90 EUR				
Ostatné	0,00 EUR	0,00 EUR				
Garáže - vlastníci	0,00 EUR	0,00 EUR				
<b>Celková výška úhrady</b>	<b>144,00 EUR</b>	<b>144,00 EUR</b>				
<b>Prepočítané konverzným kurzom 30,1260 SKK/1EURO</b>	<b>4338,14 SKK</b>	<b>4338,14 SKK</b>				

Splatnosť nájomného a zálohových platieb je najneskôr do 15. dňa aktuálneho mesiaca

na číslo účtu IBAN: **SK97 0200 0000 0000 0850 4422**

BIC: **SUBASKBX**

Variabilný symbol: **1892019113**

V Novej Bani dňa : 02.11.2020

Mestský bytový podnik Nova Bana, s.r.o.

.....  
zástupca správcu domu

.....  
užívateľ bytu

## EVIDENČNÝ LIST

Narodený : \_\_\_\_\_ pre výpočet nájomného  
 Rodné č. : \_\_\_\_\_ (podľa výnosu MV SR V-1/2003 a zmien)

Byt číslo : 11  
 Kategória : 1

Užívateľ : <b>Pániková Alena</b>	Dom č.p. _____	č.vch. _____	Prevzal byt : <b>01.11.2020</b>
Obec, ulica : _____	Byt č. _____	poschodie _____	Odovzdal byt : _____

### ÚDAJE O BYTE A VÝMERA BYTU

Výťah : <b>NIE</b>
Kúrenie : <b>ústredné</b>
Kúpeľňa : <b>v byte</b>
WC : <b>v byte</b>
Výška miestností : <b>2,60</b>
<b>OBYTNÁ PLOCHA [m2]</b>
1.izba: <b>26,43</b>
2.izba:
3.izba:
4.izba:
5.izba:
Obytná časť
kuchyne nad 12 m2 :
Obytná hala :
Spolu : <b>26,43</b>
<b>PLOCHA VEDĽAJ. MIESTNOSTÍ [m2]</b>
Kuchyňa do 12 m2 : <b>8,05</b>
Kuchyňa nad 12 m2 :
Predsieň : <b>3,92</b>
Neobytná hala :
Komora :
Iné vedľajšie plochy: <b>2,87</b>
Spolu : <b>14,84</b>
Obytná + vedľajšia plocha spolu : <b>41,27</b>
Kúpeľňa : <b>4,17</b>
WC :
Celková plocha bytu (pre rozúčtov. ÚK) : <b>45,44</b>

### ÚDAJE O OSOBÁCH BÝVAJÚCICH V BYTE ( MIMO UŽÍVATEĽA BYTU )

meno	narodený	pomer k užívateľovi	býva	poškod. zdravia
Pánik Tadeáš	01.11.2000	100%	Býva	0,00

### OSTATNÉ ZARIADENIA A VYBAVENIE BYTU

Položka	Dátum inštal.	Počet Ks
Kuchynská linka so skriňami .....	01.08.07	1,0
Kuchynská linka bez skriniek .....	. .	
Vstavaná skriňa kusov .....	. .	
Sporák .....	01.08.07	1,0
Varič .....	. .	
Elek. boiler, prietok.ohr. vody .....	. .	
Zdroj tepla užívaný jednotl. ....	01.08.07	1,0
Meracie a regulačné zariadenia .....	. .	
Chladnička .....	. .	
Etážové vykurovanie .....	. .	
Balkón, loggia, terasa do 5 m2 .....	. .	
Balkón, loggia, terasa nad 5 m2 .....	. .	



5. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu bytu doplniť finančnú zábezpeku, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Výška finančnej zábezpeky nesmie zostať nižšia ako je uvedené v čl. II. odst. 1 tejto dohody. Nájomca sa zaväzuje doplniť finančnú zábezpeku do 5 dní odo dňa doručenia výzvy budúceho prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.

6. V prípade skončenia nájomného vzťahu je budúci prenajímateľ povinný vrátiť poskytnutú finančnú zábezpeku na účet nájomcu do 15 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu. V prípade použitia finančnej zábezpeky podľa čl. II odst. 1 tejto dohody a nedoplnenia finančnej zábezpeky podľa čl. II odst. 5 tejto dohody bude pri vrátení finančná zábezpeka znížená o vykonané úhrady.

7. Nájomca súhlasí, aby úrok z tejto finančnej zábezpeky použil prenajímateľ na renováciu bytového domu.

### III.

1. Účastníci dohody prehlasujú, že si dohodu prečítali, jej obsahu porozumeli, dohoda nebola uzavretá v tiesni a na znak súhlasu s ňou ju podpísali.

2. Táto dohoda sa uzatvára v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ a jedno obdrží nájomca.

3. Podmienky, ktoré sú nie stanovené touto dohodou, sa primerane riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Novej Bani : 30.10.2020

V Novej Bani, dňa *P. M. 2020*

Mestský bytový podnik, Nова Bana, s.r.o.

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca