

## NÁJOMNÁ ZMLUVA č.: TČ 05/6B/2025

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní, v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Tlmače 01/2025 o podmienkach prideľovania a užívania mestských nájomných bytov účinného od 01.03.2025 (ďalej len „**VZN**“)

### Opakovaná nájomná zmluva č. 3

medzi:

**Prenajímateľom:**

Sídlo:

IČO:

**Mesto Tlmače**

Mesto Tlmače, Nám. Odborárov 10, 935 21 Tlmače

00 307 581

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**Zastúpený správcom:**

Sídlo:

Právna forma:

IČO:

DIČ:

Štatutárny orgán:

**SLUŽBYT LEVICE SK, spol. s r.o.**

Poľná 8, 934 03 Levice

spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 83376/L

55 825 699

21 220 940 51

Ing. Viliam Rybár, konateľ

(ďalej len „**Správca**“)

a

**Nájomcom:**

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

**Jaroslav Gunič**

22.11.1981

Bytový dom, ul. Topoľová 2A, Tlmače

935 21 Tlmače, katastrálna oblasť Tlmače, obec Tlmače, Levice

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu len „**Zmluvné strany**“ a každý samostatne len „**Zmluvná strana**“)

### 1. Predmet nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 40, ktorý sa nachádza v meste Tlmače (ďalej len „**Bytový dom**“) v bytovom dome, s bytovými jednotkami 1. kategórie, na ul. Topoľová 2A, súpisné číslo 40, v kat. území Tlmače, obec Tlmače, okres Levice, zapísaného Okresným úradom Levice, katastrálny odbor na LV č. 1581 na parcele CKN č. 5999/98 vo vlastníctve mesta Tlmače, druh stavby 11, popis stavby – Bytový dom, Bytový dom 32 bytových jednotiek.
- 2.1 Prenajímateľ na základe Rozhodnutia Komisie pre kultúru, šport, vzdelávanie, sociálne veci a životné prostredie pri MsZ o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy v majetku Mesta Tlmače, ktoré tvorí Prílohu 1 Zmluvy, prenecháva Nájomcovi do užívania nájomný Byt, ktorý sa nachádza v bytovom dome a je špecifikovaný v Prílohe č.3 Zmluvy – Opis stavu a príslušenstva.
- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi nájomný Byt do užívania spolu so zariadením špecifikovaným v Prílohe č.3 Zmluvy – Opis stavu a príslušenstva.
- 4.1 Nájomca je oprávnený spolu s Bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, v ktorom sa Byt nachádza (ďalej len „**Bytový dom**“).

### 2. Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2.2 Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním Byt užívajú sa zaväzujú, že budú Byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.

### 3. Odovzdanie predmetu nájmu

- 3.1 Správca odovzdá Nájomcovi Byt do užívania na základe dokumentu „Opis stavu a príslušenstva bytu“, ktorý tvorí prílohu č. 3 Zmluvy. V tento deň Správca odovzdá Nájomcovi kľúče od Bytu a týmto dňom sú Nájomca a členovia jeho domácnosti oprávnení vstupovať do Bytu ako jeho užívatelia.
- 3.2 Správca odovzdá Nájomcovi Byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie.

### 4. Doba nájmu

- 4.1 Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi na dobu určitú **od: 01.11.2025 do : 01.12.2025** (ďalej len „**Doba nájmu**“).
- 4.2 Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú, pri dodržaní podmienok uvedených v Zmluve, VZN a Zákone.
- 4.3 Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve. **Prenajímateľ** v zastúpení Správcom **je povinný** informovať Nájomcu tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy.
- 4.4 Nájomca bytu, ktorý prejaví záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný na základe výzvy Prenajímateľa v zastúpení Správcom minimálne dva mesiace pred ukončením nájomného vzťahu doručiť na Mestský úrad v Tlmačoch žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Prílohou žiadosti o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu budú Čestné prehlásenia a Súhlas k spracovaniu osobných údajov.

### 5. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Bytu

- 5.1 Dňom odovzdania a prevzatia Bytu vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu. Tieto sa Nájomca zaväzuje platiť až do fyzického odovzdania Bytu Správcom po skončení nájmu.
- 5.2 Nájomné je určené podľa Oznámenia primátora mesta Tlmače a to mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí Prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len Predpis“) a bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Tlmače.
- 5.3 Preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov mesačne vo výške špecifikovanej v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí Prílohu č.2 Zmluvy (ďalej len Predpis“).
- 5.4 Splatnosť nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu je mesačne vopred, vždy do posledného dňa bežného mesiaca uvedeného v prepise.
- 5.5 Správca je oprávnený meniť výšku preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov, zmeny počtu osôb bývajúci v Byte, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku preddavkových platieb. Pri každej zmene výšky preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu Správca doručí Nájomcovi nový Predpis, ktorý bude ďalšou neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy. Zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vykoná Správca od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Správcu na vykonanie zmeny.
- 5.6 Celková výška preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním Bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.

### 6. Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 6.1 Nájomca ku dňu uzavretia Zmluvy oznámi Správcom počet osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu s uvedením ich mena a priezviska. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť Nájomcu je uvedený v Zozname osôb žijúcich v byte s nájomcom, ktorý tvorí Prílohu č.4 Zmluvy.
- 6.2 Nájomca je povinný prihlásiť sa a všetky osoby s ním bývajúce na trvalý pobyt v meste Tlmače bezodkladne, najneskôr do 1 (jedného) mesiaca odo dňa uzatvorenia Zmluvy.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v Byte zabezpečí sám a na vlastné náklady v súlade s §5 Nariadenia vlády č. 87/1995 v z.n.p. a pri odovzdaní bytu zabezpečí v súlade s § 6 Nariadenia vlády č. 87/1995 v z.n.p. vymaľovanie bytu hygienickou maľovkou.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v Byte a spoločných priestoroch a zariadeniach Bytového domu, ktoré spôsobí on sám, alebo členovia jeho domácnosti odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak

- nestane, má Správca právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje, zachovať pôvodný stav bytu zodpovedajúci obvyklému opotrebeniu, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta a Správcu, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušenie Zmluvy.
- 6.6 Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Správcovi potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt, alebo časť Bytu do podnájmu tretej osobe.
- 6.8 Nájomca nie je oprávnený vymeniť Byt bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 6.9 Nájomca a osoby tvoriace domácnosť Nájomcu sú povinní umožniť vstup do Bytu zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu, správcu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu Bytu. Správca je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do Bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu Nájomcu.
- 6.10 Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu Bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s týmto dodávateľom aj zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie.
- 6.11 Nájomca berie na vedomie, že dodávateľ elektrickej energie uzatvorí s Nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca Bytu ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste prislúchajúcom k Bytu a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je uzrozumený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do Bytu môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov prechádzajúceho nájomcu Bytu voči dodávateľovi elektrickej energie.
- 6.12 Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
- 6.13 Na základe dohody nájomník pristúpil k dohode uhrádzať výšku mesačnej platby stanovenej v predpise + významne znižovať dlh, ktorý evidujeme na nájme predmetného bytu v sume 3.151,60€ (stav k 31.10.2025) / najmenej 150€ mesačne.**

## 7. Zánik nájmu Bytu

- 7.1 Nájom Bytu zaniká:
- 7.1.1 Uplynutím Doby nájmu, ak Doba nájmu bola na dobu určitú a nedošlo k predĺženiu Doby nájmu;
- 7.1.2 Písomnou dohodou Zmluvných strán;
- 7.1.3 Písomnou výpoveďou Nájomcu, pričom sa nájom Bytu skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi a/alebo Správcovi;
- 7.1.4 Písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak:
- (a) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil včas predpísané nájomné alebo predpísanú úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace; alebo
  - (b) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý Byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v Bytovom dome; alebo
  - (c) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie; alebo
  - (d) Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome; alebo
  - (e) Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa v Byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené v Prílohe 4 Zmluvy (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní); alebo
  - (f) Nájomca a všetky osoby s ním bývajúcí sa neprihlásia do jedného mesiaca od uzatvorenia Zmluvy na trvalý pobyt v obci.
  - (g) Nájomca prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo
  - (h) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Bytom alebo s Bytovým domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo Bytový dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo Bytový dom najmenej počas 6 (šiestich) mesiacov užívať.
  - (i) Nájomca prestal splňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia bytového domu a
  - (j) Nájomca Byt užíva bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 7.2 Nájom Bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

- 7.3 K termínu skončenia nájmu je Nájomca povinný Byt uvoľniť a odovzdať ho Správcovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, pričom zodpovedá za vzniknuté škody. Zároveň je Nájomca povinný uhradiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle článku 5. bod 5.6 Zmluvy. Odovzdávaný byt bude zo strany Prenajímateľa prevzatý na základe dokumentu „Opis stavu a príslušenstva bytu“. Nájomca prehlasuje, že byt fyzicky prebral pri podpise Nájomnej zmluvy dňa, o čom bol aj spísaný Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
- 7.4 Nájomca po skončení nájmu Bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
- 7.5 V prípade porušovania povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy pristúpi mesto Tlmače k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 7.6 V prípade, že nájomca poruší od prvotného pridelenia nájomného bytu trikrát dohodu o uznaní dlhu a splátkach, nebude mu umožnené opakovane uzatvoriť nájomnú zmluvu, iba v prípade uhradenia celkového dlhu.
- 7.7 Dohoda o uznaní dlhu a splátkach bude s nájomcom uzatvorená po 3 mesiacoch, v ktorých došlo k neuhradeniu zmluvných záväzkov, súvisiacich s užívaním bytu.

## 8. Záverečné ustanovenia

- 8.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa, ktorým je internetová stránka Prenajímateľa.
- 8.2 Do nadobudnutia účinnosti Zmluvy sú Zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.
- 8.3 Zmluvu možno meniť, dopĺňať ju, alebo ju zrušiť len písomne, a to na základe dohody Zmluvných strán podpísanej Zmluvnými stranami.
- 8.4 V prípade, ak sa neskôr stane niektoré z ustanovení Zmluvy neplatné alebo nevykonateľné, nemá takáto neplatnosť alebo nevykonateľnosť niektorého z ustanovení Zmluvy vplyv na platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Zmluvné strany sú v takomto prípade povinné bez zbytočného odkladu uzatvoriť dodatok k Zmluve, ktorý nahradí neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy tak, aby bola vôľa Zmluvných strán vyjadrená v nahrádzaných ustanoveniach Zmluvy zachovaná.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že na právne vzťahy bližšie neupravené Zmluvou sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, Zákona a VZN.
- 8.6 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov a že táto nebola uzavretá ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek Zmluvnú stranu, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.
- 8.7 Zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch s tým, že všetky rovnopisy majú platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán dostane po 1 /jednom/ rovnopise.

## 9. Vyhlásenie nájomcu

Čestne vyhlasujem, že nájomný byt alebo jeho časť nie som oprávnený prenechať do užívania alebo podnájomu tretej osobe.

Čestne vyhlasujem, že nájomný byt som fyzicky prebral dňa 30.11.2013, o čom bol spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu. Preto súčasťou tejto Zmluvy nie je Pr. č. 3 Opis stavu a príslušenstva bytu.

V Tlmačoch, dňa : .....

Za Prenajímateľa:

za správcu :

Za Nájomcu:

\_\_\_\_\_  
Miroslav Kupčí  
primátor mesta

\_\_\_\_\_  
Ing. Rybár Viliam  
konateľ spoločnosti

\_\_\_\_\_  
Jaroslav Gunič

### Prílohy :

Pr. č. 1 Rozhodnutie Komisie pre kultúru, šport, vzdelávanie, sociálne veci a životné prostredie pri MsZ o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy v majetku Mesta Tlmače

Pr. č. 2 Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu

Pr. č. 3 Analýza platieb