

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

Číslo zmluvy  
3/2012

Kategória bytu  
**I. II. III. IV.**

Prenajímateľ : Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n. o. so sídlom Kláštorská 134,  
949 88 Nitra (ďalej len prenajímateľ)

Nájomca : Bc. Mária Zubčáková (ďalej len nájomca)  
(meno a priezvisko)

Uzavreli túto nájomnú zmluvu:

## I.

### PREDMET PRENÁJMU

1. Predmetom nájmu je garsónka, byt č.4, dom č.p. 156, poloha bytu: prízemie  
Obec:(štvrt')ulica: Nitra, Kláštorská ulica (ďalej len byt).  
Opis bytu, jeho príslušenstva a vybavenie je uvedené v Evidenčnom liste, ktorý tvorí  
neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt na dobu:
  - a) určitú od: počas trvania pracovného pomeru
  - b) neurčitú ----
3. S nájomcom budú byt užívať:  
.....  
.....
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory  
a zariadenia domu spojené s užívaním bytu.
5. Byt vrátené jeho príslušenstva prenajímateľ odovzdáva nájomcovi v užívania schopnom  
stave, o čom sa spíše Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú  
súčasť tejto zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie  
ho môže užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný umožniť  
prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

## II.

### NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Nájomné je stanovené podľa platných cenových predpisov, a to vo výške vypočítanej v „Evidenčnom liste“.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len nájomné) mesačne pozadu, najneskoršie do 5. (piateho) dňa nasledujúceho mesiaca.
3. Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu nájomného písomne nájomcom pred jeho splatnosťou.
4. Ak nájomca nezaplatia nájomné do 5 (päť) dní po ich splatnosti, tzn. do desiateho dňa každého nasledujúceho mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0.83 € /25,- Sk/ za každý začatý mesiac omeškania.
5. Preplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyplatí nájomcom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Nedoplatok z celoročného vyúčtovania za plnenia poskytovaného s užívaním bytu nájomca uhradí prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

### **III.**

#### **PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMOM BYTU**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka (§ 687 až 695) a nariadenia vlády SR č. 87/95 Z.z.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory (chodby a schodištia) a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti rozhodujúce pre stanovenie nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného, alebo dispozičného charakteru v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa §711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu.

### **IV.**

#### **ZÁNİK NÁJMU**

1. Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bez udania dôvodu.
3. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

## V.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom oboch zmluvných strán a to písomnou formou.

V Nitre dňa .....

.....  
nájomca:

.....  
prenajímateľ:

doc. MUDr. Ján Plutinský, CSc.,  
riaditeľ

Príloha : 1x Evidenčný list

Číslo bytu: 4

**EVIDENČNÝ LIST**

Kategoria bytu:

pre výpočet úhrady nájomného a za služby spojené s užívaním bytu

I. II. III. IV.

podľa zákona NR SR č. 18/96 Z.Z. v znení neskorších predpisov

Obec :/ štvrť / Nitra-Zobor, Kláštorská ul. Dom č.p. 156

Č.or.

Meno užívateľa bytu: Bc.M.Zubčáková Byt č: 4 Poloha bytu prízemie

**I. Základné príslušenstvo - evidencia o byte**

- a) **vykurovanie bytu: ústredné - diaľkové - etážové - plynové - elektrické - kachle - iné .....**
- b) **byt má kúpeľňu - sprchovací (kúpeľňový) kút v byte - mimo bytu (na tom istom - inom poschodí) - nemá kúpeľňu ani sprch. (kúpeľ.) kút**
- c) **byt má splachovací záchod v byte - mimo bytu (na tom istom - inom poschodí)**
- d) **výška obytných miestností do 2.7 m**
- e) **upratovanie spoločných priestorov v dome vykonáva - vlastník domu - užívateľa bytu**
- f) **dom je vybavený výtahom - áno - nie**

**II. Údaje o spolubývajúcich**

	Meno a priezvisko
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11.	
12.	
13.	
14.	
<b>Počet rodín 1</b>	

**III. Výmera bytu v m<sup>2</sup>**

Obytná plocha miestnosti	m <sup>2</sup>
1. izba	14,94
2. izba	
3. izba	
4. izba	
5. izba	
obytná hala	
<b>Spolu</b>	<b>14,94</b>
z toho pl. presah. u jedn. miest. 25 m <sup>2</sup> len u II. a III. kat.	

Plocha vedľajšej miestnosti	m <sup>2</sup>
kuchyňa do 12 m <sup>2</sup>	
neobytná kuchyňa nad 12 m <sup>2</sup>	
predsieň	2,89
neobytná hala	
komora	
<b>Spolu</b>	<b>2,89</b>
Ostatná plocha	3,19
Kúpeľňa + WC	3,19
Špajza	
<b>Celková plocha spolu</b>	<b>21,02</b>

**IV. Zníženie za chýbajúce zariadenie**

Položka	v €
ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektr. na varenie	<b>7,30</b>
ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprch. kútom, ktorý netvorí samost. miest.	12,61
ak je záchod umiestnený v kúpeľni	<b>12,61</b>
ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	7,30
ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	<b>3,32</b>
ak nie je súčasťou bytu pivnica	<b>3,32</b>
ak je v byte I. a II. kat. základné príslušenstvo mimo bytu	17,92
ak má byt I. kat. len čiastočné základné príslušenstvo	25,56
ak tvorí byt jediná miestnosť	<b>12,61</b>
<b>Spolu</b>	<b>39,16</b>

**V. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu**

Položka	€
kuchynská linka	
sporák	
vstavaná skriňa kusov ..... po.....€	
<b>ostatné</b>	
<b>Spolu</b>	

**VI. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu - ročná výška nájomného**

Položka	ročné% opotrebenia	životnosť v rokoch
sporák, varič	6,5	15
kuchynská linka	5	20
vstavaná skriňa	5	20
elektrický bojler	10	10
prietokový ohrievač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	5	20
meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8

Za vybavenie bytu neuvedeného v odseku VI., ktorým vybaví byt prenajímateľ po dohode s nájomcom, sa výška dohodnutého nájomného neobmedzuje.

Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu, alebo v prípadoch, keď nie je možné zistiť obstarávacú cenu, maximálne mesačné nájomné predstavuje za :

Položka	€
sporák	1
kuchynská linka	1
každé ostatné zariadenie a vybavenie	0,63

### VII. Nájom za užívanie bytu: Bc. M.Zubčáková

	POLOŽKA	€
1.	obytná plocha 14,94 m <sup>2</sup> x 13,46 € (405,60 Sk) =	201,09
2.	plocha vedľajších miestností 2,89 m <sup>2</sup> x 6,29 € (189,60 Sk) =	18,18
3.	sadzba za základné prevádzkové zariadenie bytu I. 203,94 € (6144 Sk)	203,94
4.	sadzba za ostatné zariadenie a vybavenie bytu V.	
5.	<b>1. medzisúčet</b>	423,21
6.	zniženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie bytu / IV./	39,16
7.	<b>2. medzisúčet</b>	384,05

### VIII. Výpočet nájmu za užívanie bytu a zálohy za služby

	Platí od	Zmeny od dňa			
		1.10.2010			
9.	počet členov domácnosti vrátane detí	1			
10.	ročná úhrada za nájom bytu	384,05			
11.	mesačná úhrada za nájom bytu	32,00			
12.	mesačná záloha na teplo a teplú vodu	30,00			
13.	mesačná záloha vodné - stočné	8,00			
14.	mesačná záloha na STA				
15.	mesačná záloha na upratovanie spol. priestor.				
16.	mesačná záloha na odvoz smetí a popola				
17.	mesačná záloha na spotrebu el.energie				
18.	mesačná záloha na čistenie komínov				
19.	nebytové priestory				
20.	nábytok				
	<b>spolu mesačná úhrada nájomného a za služby spojené s užívaním bytu</b>	70,00			

.....  
Podpis prenajímateľa

.....  
Podpis užívateľa bytu

