

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** **Nitriansky samosprávny kraj**
Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra
Zastúpený: doc. Ing. Milanom Belicom, PhD., predsedom
IČO : 37 861 298
DIČ: 2021611999
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu : SK67 8180 0000 0070 0040 5552
(ďalej len *prenajímateľ*)
- 2. Nájomca:** **Lukáš Lovrant**
Trvale bytom:
Dátum narodenia:
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN:SK75 0900 0000 0050 4295 3769
(ďalej len „**Nájomca**“ a spolu s prenajímateľom ďalej len
„**Zmluvné strany**“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č.5 AB, 6 AB na ulici Stummerovej č. 1427 v Topoľčanoch na prízemí v bytovom dome so súp. č. 1427 označenom na LV č. 6380 ako slobodáreň stará nachádzajúcom sa na parcele registra KN-C č. 1557 zapísanom v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálnym odborom na LV č.6380 v k.ú. Topoľčany.
Právny vzťah k parcele registra KN-C č. 1557 o výmere 375 m² - zastavané plochy a nádvoria na ktorej leží stavba so súp. č. 1427 je evidovaný na LV č.6380 k.ú. Topoľčany.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi do užívania **2-izbový byt č.5 AB, 6 AB** uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy.
Pozemok na ktorom je bytový dom postavený nie je predmetom nájmu.
3. Účelom nájmu bude bývanie nájomcu, teda zabezpečenie bytových potrieb nájomcu, bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu alebo výpožičky.

Čl. II Popis bytu a príslušenstva

Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, úhrada za užívanie bytu, údaje o osobách bývajúcich v byte sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III. Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako na bytové môže tento byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného radu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu ako aj požívať plnenia ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

Čl. IV Vznik, doba a zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.12.2022 do 31.12.2022.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia §710-711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa.
3. Nájom bytu končí:
 - a) uplynutím doby dojednanej v ods. 1 tohto článku zmluvy
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou nájmu v zákonom stanovených prípadoch
4. Ak je daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím tejto lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Čl. V Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, splatnosť a spôsob platenia

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008. Spôsob výpočtu nájomného za užívanie bytu, je uvedený v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je určený vo výške 59,71 EUR/mesačne.**
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohy za služby spojené s nájmom od 01.12.2022. Úhradu za nájom a zálohy za služby spojené s nájmom je nájomca povinný platiť mesačne na základe tejto zmluvy na účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátna pokladnica, č.úctu IBAN: SK67 8180 0000 0070 0040 5552 a to vždy do 15.dňa daného kalendárneho mesiaca za príslušný kalendárny mesiac.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, alebo výmenou doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.

4. Ak nastanú skutočnosti uvedené v ods. 3 tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. **Úhrada služieb spojených s nájmom / voda, TUV, atď./ je riešená osobitnou dohodou, ktorá tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.**
6. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
7. Nájomca, ktorý poukázal na účet Prenajímateľa depozit vo výške rovnajúcej sa 1-mesačnému nájomnému a 1-mesačnej výške záloh za služby spojené s nájmom za rok 2018 a nebolo z depozitu čerpané, bude tento použitý na úhradu akýchkoľvek nedoplatkov vzniknutých počas trvania nájmu za rok 2022. Ak bude z depozitu čerpané, je Nájomca povinný ho doplniť do pôvodnej výšky v lehote 15 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na jeho doplnenie.
8. Po skončení nájmu sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi depozit v plnej výške alebo jeho nepoužitú časť a to do 15 dní od vyrovnania ročného vyúčtovania. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to najmä:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené v súlade a v rozsahu vyplývajúcom z nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho v takom stave odovzdať prenajímateľovi, pričom sa berie ohľad na bežné opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť vstup do bytu prenajímateľovi za účelom technickej kontroly a vykonania opráv.
6. Ak si nájomca neplní povinnosti uvedené v ods. 3 až 5 tohto článku zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
7. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte alebo v spoločných priestoroch domu, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby, zdržujúce sa v byte alebo v dome s jeho súhlasom.
8. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať bez súhlasu prenajímateľa v byte alebo v dome stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky.
10. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a požiarnej ochrany v zmysle zák.č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov /ekonomických, právnych, cenových/ zosúladiť obsah tejto zmluvy s nimi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými platnými predpismi.
4. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
5. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku k tejto zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa Zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať. Ak sa v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku vráti doručovaná zásielka ako nedoručená alebo nedoručiteľná z akéhokoľvek dôvodu, považuje sa takáto zásielka za doručенú po troch dňoch od vrátenia takejto zásielky jej odosielateľovi za doručенú. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príjemca písomnosť v odbernej lehote nevyzdvihne alebo jej prevzatie zmarí, v tomto prípade sa zásielka považuje po troch dňoch od vrátenia takto nedoručenej zásielky odosielateľovi za doručенú.
7. Nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a Nájomca tiež jeden (1) rovnopis.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu - príloha č.1
Dohoda o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom bytu - príloha č.2
9. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods.2 zákona č.546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, dňom 01.12.2022.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Nitre, dňa

V Nitre, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Lukáš Lovrant

.....
doc. Ing. Milan Belica, PhD.
predseda Nitrianskeho samosprávneho kraja

Príloha č.1 k nájomnej zmluve

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu v bytovom dome

Nájomné je vypočítané na základe Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 .

Meno užívateľa : Lukáš Lovrant	Byt v bytovom dome súp č. 1427
Dátum narodenia:	
Obec: 955 01 Topoľčany, Stummerova č.1427	

I. Údaje o byte:

- a) Vykurovanie bytu: ústredné vykurovanie
- b) Byt má samostatnú kúpeľňu a samostatný splachovací záchod
- c) Súčasťou bytu nie je špajza a pivnica

II. Výmera bytu III. Údaje o osobách bývajúcich v byte/mimo užívateľa /

Obytná plocha m ²	Meno a priezvisko	dátum narodenia	pomer k užívateľovi
1. izba 14,73			
2. izba 14,73			
Kuchyňa nad 12 m ² 6,20			
Celkom 35,66			

IV. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu, vedľajšie miestnosti

Plocha vedľajších miestností m ²	
Kuchyňa 12,00	
Predsieň 6,10	
Celkom 18,10	Celková podlahová plocha vedľajších miestností 18,10 m²

V. Základné prevádzkové zariadenie bytu v bytovom dome

Byt I. kategórie 203,94 EUR
Mesačne 17,00 EUR

Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia:

- ak nie je v byte plyn alebo el. na varenie 0,00 EUR
- ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo spr. kútom,
ktorý netvorí samostatnú miestnosť 0,00 EUR
- ak je záchod umiestnený v kúpeľni 0,00 EUR
- ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody
len na pevné palivo 0,00 EUR
- ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou 3,32 EUR
- ak nie je súčasťou bytu pivnica 3,32 EUR
- ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu 0,00 EUR
- ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo 0,00 EUR
- ak tvorí byt jedna miestnosť 0,00 EUR
Zníženie celkom: 6,64 EUR

VI. Úhrada za užívanie bytu I. kategórie za mesiac

	€/m ²	EUR
1 .Obytná plocha - 35,66 m ²	1,12	39,94
2. Plocha vedľajších miestností - 18,10 m ²	0,52	9,41
3.Sadzba za základné prevádzkové zariadenie		17,00
4.Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie		- 6,64
6. Mesačná úhrada za užívanie bytu celkom		59,71

podpis nájomcu:

podpis prenajímateľa:

.....
Lukáš Lovrant

.....
doc. Ing. Milan Belica, PhD.
predseda Nitrianskeho samosprávneho kraja

Dohoda

o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom bytu v bytovom dome, uzatvorená medzi:

1. Prenajímateľ: **Nitriansky samosprávny kraj**
Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra
Zastúpený: doc. Ing. Milanom Belicom, PhD., predsedom
IČO : 37 861 298
DIČ: 2021611999
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu : SK67 8180 0000 0070 0040 5552
(ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca: **Lukáš Lovrant**
nar.
bytom:
(ďalej len nájomca)

ktorí sa dohodli na úhrade prevádzkových nákladov nasledovne:

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi zálohy za služby spojené s nájmom nasledovne:

a) dodávka tepla	90,00 EUR/mesiac
b) TUV	58,00 EUR/mesiac
c) vodné, stočné a zrážková voda	12,00 EUR/mesiac
d) elektrická energia (spoločné priestory)	2,00 EUR/mesiac
e) odvoz komunálneho odpadu	2,00 EUR/mesiac

Celková cena/ záloha / za služby spojené s nájmom predstavuje mesačne čiastku vo výške: **164,00 EUR.**

2. Náklady na elektrickú energiu si nájomca uhradza sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom.
3. Náklady za odber elektrickej energie v spoločných priestoroch budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2023 z celkových nákladov na dodávku elektrickej energie, v prepočte na počet osôb v byte.
4. Náklady na vykurovanie budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2023 z celkových nákladov vynaložených na vykurovanie objektu, v prepočte na Nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 53,76 m²
5. Náklady na prípravu TUV budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2023 a budú stanovené odpočtom meradla umiestneným v byte.
6. Náklady za odvoz komunálneho odpadu platí nájomca sám na základe rozhodnutia Mesta Topoľčany.

7. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2023 a budú stanovené odpočtom meradla umiestneným v byte.
8. Náklady na zrážkovú vodu budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2023 z celkových nákladov v prepočte na nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 53,76 m².
9. Preplatok resp. nedoplatok z ročného vyúčtovania je splatný v termíne do 30 dní od jeho doručenia Nájomcovi.
10. Prípadné nezrovnalosti sa prednostne riešia vzájomnou dohodou v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

V Nitre, dňa

.....
Lukáš Lovrant

.....
doc. Ing. Milan Belica, PhD.
predseda Nitrianskeho samosprávneho kraja