

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Nitriansky samosprávny kraj
Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra
V zastúpení: Ing. Branislav Becík, PhD., predseda
IČO : 37 861 298
DIČ: 2021611999
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: !
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Emília Hricová
Trvale bytom:
Dátum narodenia:
Bankové spojenie: -
IBAN:
(ďalej len „Nájomca“)

(„Nájomca“ a „Prenajímateľ“ ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok.

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku:
 - bytu č. 23, nachádzajúcom sa na 3.p bytového domu v Topoľčanoch, Stummerova ulica, popis stavby: slobodáreň- stará, súpisné číslo 1427, vchod: 86, ktorý je vybudovaný na parcele registra „C“:
 - parcele č. 1557 o výmere 375 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „Byt“),
 - spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu v Topoľčanoch, Stummerova ulica, popis stavby: slobodáreň- stará, súpisné číslo 1427, vchod: 86, ktorý je vybudovaný na parcele registra „C“:
 - parcele č. 1557 o výmere 375 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „Dom“) vo výške 29916/717984 k celku, a
 - spoluvlastníckeho podielu k parcele registra „C“:
 - parcele č. 1557 o výmere 375 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, (ďalej len „Parcela“), vo výške 29916/717984 k celku,

nachádzajúcich sa v katastrálnom Topoľčany, obec Topoľčany, okres Topoľčany, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. 6380, vydanom Okresným úradom Topoľčany, Katastrálnym odborom,

(Byt, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach k Domu a Parcela prislúchajúci k Bytu ďalej len ako „Nehuteľnosti“ alebo „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ prenecháva za odplatu Nájomcovi do užívania Predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto Zmluvou a Nájomca ho preberá do nájmu a zaväzuje sa zaň platiť nájomné v zmysle Čl. V tejto zmluvy.
3. Účelom nájmu je prenechanie Predmetu nájmu Nájomcovi na bývanie, teda zabezpečenie bytových potrieb Nájomcu, bez možnosti ďalšieho prenechania Predmetu nájmu do podnájmu.

Čl. II

Popis bytu a príslušenstva

1. Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy jednotlivých miestností, úhrada za užívanie bytu, údaje o osobách bývajúcich v bytc, 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 Predmet nájmu užívať len na bytové účely. Na iné účely ako na bytové môže Predmet nájmu užívať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a príslušného správneho orgánu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať Byt, ale aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia Bytového domu.

Čl. IV

Vznik, doba a zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2024 do 31.12.2024.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia §710 až §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 Predmetu nájmu uplynutím výpovednej lehoty tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej 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 33,23 EUR/mesačne.
2. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a zálohy za služby spojené s nájmom od 01.01.2024 Úhradu za nájom a zálohy za služby spojené s nájmom je Nájomca povinný platiť mesačne na základe tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy 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 nájomom (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 sa zaväzuje poukázať na účet Prenajímateľa depozit vo výške rovnajúcej sa 1-mesačnému nájomnému a 1-mesačnej výške záloh za služby spojené s nájomom, a to v deň platby prvého nájomného. Depozit bude použitý na úhradu akýchkoľvek nedoplatkov vzniknutých počas trvania nájmu. 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

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 nespĺnením 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 užívania tretej osoby, ktorá nie je uvedená na Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu v Dome.
10. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a požiarnej ochrany v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom 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. Práva a povinnosti Zmluvných strán v Zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných príslušných právnych predpisov. Neplatnosť, nevykonateľnosť či neúčinnosť aj len niektorých ustanovení tejto Zmluvy nespôsobujú neplatnosť, nevykonateľnosť či neúčinnosť Zmluvy ako celku, a to za podmienky, že neplatné či neúčinné ustanovenie môže byť oddelené od ostatných platných ustanovení tejto Zmluvy a nahradené ustanovením v súlade s platnou právnou úpravou, účelom tejto Zmluvy a vôľou Zmluvných strán pri uzatvorení tejto Zmluvy.
3. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov Zmluvných strán očíslovaným dodatkom k tejto Zmluve.
4. 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, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezozvedel.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží 3 vyhotovenia a Nájomca obdrží dve vyhotovenia.
6. 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
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom neskoršieho podpisu Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s Predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je uskutočnený v predpísanej forme. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Nájomca:
V dňa

Prenajímateľ:
V Nitre dňa

Emília Hricová

Ing. Branislav Becík, PhD.
predseda

Nitrianskeho samosprávneho kraja

Príloha č.1 k nájomnej zmluve

**Evidenčný list
pre výpočet úhrady za užívanie bytu v 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 : Emília Hricová	Byt v Dome súp č. 1427
Dátum narodenia:	
Obec:	

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	15,05		
Celkom	15,05		

IV. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu, vedľajšie miestnosti

Plocha vedľajších miestností m ²	
Kuchyňa	8,50
Predsieň	3,05
Celkom	11,55
	Celková podlahová plocha vedľajších miestností 11,55 m²

V. Základné prevádzkové zariadenie bytu v 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 - 15,05 m ²	1,12	16,86
2. Plocha vedľajších miestností - 11,55 m ²	0,52	6,01
3. Sadzba za základné prevádzkové zariadenie		17,00
4. Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie		- 6,64
6. Mesačná úhrada za užívanie bytu celkom		33,23

Nájomca:
V dňa

Prenajímateľ:
V Nitre dňa

Emília Hricová

Ing. Branislav Bečík, PhD.
predseda
Nitrianskeho samosprávneho kraja

Príloha č.2 k nájomnej zmluve

Dohoda
o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom bytu v Dome, uzatvorená medzi:

1. Prenajímateľ:

Nitriansky samosprávny kraj

Sídlo: Rázusova 2A, 949 01 Nitra

Zastúpený: Ing. Branislavom Becíkom, PhD., predsedom

IČO: 37 861 298

DIČ: 2021611999

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu: †

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Emília Hricová

nar. †

Trvale 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	79,00 EUR/mesiac
b) TUV	46,00 EUR/mesiac
c) vodné, stočné a zrážková voda	8,00 EUR/mesiac
d) elektrická energia (spoločné priestory)	3,00 EUR/mesiac

Celková cena/ záloha / za služby spojené s nájmom predstavuje mesačne čiastku vo výške: **136,00 EUR** (slovom: **jednotridsaťšesť eur**).

2. Náklady na elektrickú energiu si nájomca uhrádza sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom.

3. Náklady za odber elektrickej energie v spoločných priestoroch budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2025 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 31.05.2025 z celkových nákladov vynaložených na vykurovanie objektu, v prepočte na Nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 26,60 m²

5. Náklady na prípravu TUV budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2025 a budú stanovené odpočtom meradla umiestneným v byte.

6. Náklady za odvoz komunálneho odpadu budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2025, podľa počtu osôb v byte.
7. Náklady za dodávku vody a stočné budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2025 a budú stanovené odpočtom meraidla umiestneným v byte.
8. Náklady na zrážkovú vodu budú vyúčtované ročne na základe faktúry najneskôr do 31.05.2025 z celkových nákladov v prepočte na Nájomcom užívanú plochu, ktorá tvorí 26,60 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.

Nájomca:
V dňa

Prenajímateľ:
V Nitre dňa SAMO...

Emília Hricová

Ing. Branislav Becík, PhD.
predseda
Nitrianskeho samosprávneho kraja



