

Zmluva o nájme bytu v meste Partizánske
uzatvorená medzi účastníkmi

Prenajímateľ: Správa majetku mesta, n.o., Partizánske
29.augusta 1191/51, 958 01 Partizánske
Zastúpená: **Ing. Branislav Lačný, riaditeľ**
(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Štefan Kajan,**
(ďalej len „Nájomca“)

I.
Predmet nájmu

- | | |
|---|---|
| Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu | určitú: od 01. 03. 2025 do 28. 02. 2026 |
| 1. Byt č.: 24 Podlažie: 3 | dom č. p.: 173, č. or.: 10 |
| Obec: Partizánske | ulica: Škultétyho |
| Vykurovanie bytu: Ústredné | počet obytných miestností: 1.0 |
| Vrátane obytnej kuchyne | ďalšie vybavenie: kuchyňa predsieň komora
spl. záchod kúpeľňa kúpeľň. kút špajza |
| 2. Príslušenstvo bytu: pivnica č.: | |
| 3. Vybavenie bytu mimo bytového priestoru: | kúpeľňa kúpeľňový kút splachovací záchod sprchy |
| umýváreň | |
| a) užíva ho výhradne nájomca | |
| b) okrem nájomcu ho využívajú nájomcovia bytov č.: | |
| 4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať aj spoločné a iné priestory: | |
| a) b) c) d) | |
| 5. Byt, vrátane jeho príslušenstva, prenajímateľ odovzdáva v stave podľa zápisnice o prevzatí bytu. | |

II.
Cena nájmu a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **53,26 €** mesačne je určené v zmysle platných právnych predpisov a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **98,59 €** mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Služby poskytované s užívaním bytu sú najmä dodávka vody, tepla, upratovanie spoločných priestorov a zimná údržba. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **151,85 €**. Predpis mesačných úhrad uvedený v evidenčnom liste tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
3. Výška nájomného vychádza z hodnoty bytu (HB), ktorá je vypočítaná v súlade s prílohou A vyhlášky číslo 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájomov bytov vo verejnom sektore, ktorou si prenajímateľ uplatňuje výpočet hodnoty bytu podľa citovanej vyhlášky,
 - a) podľa vzorca
$$HB = PP \times NOB,$$
kde
HB je hodnota bytu,
PP je podlahová plocha bytu v m², pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžie, balkóna a terasy,
NOB je náklad na obstaranie 1 m² podlahovej plochy bytu 1.620,00 €
 - b) Hodnota bytu (HB) pre účely výpočtu výšky nájmu podľa uvedeného vzorca je **42.606,- €**
 - c) Hodnota bytu sa zvyšuje o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ak tento priemer dosiahne viac ako 2 %. Takéto zvýšenie sa prvýkrát uplatní až v kalendárnom roku 2026.
4. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia po vzájomnej dohode zmluvných strán, v termíne do 20. dňa bežného kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania najmenej však 0,83€ za každý i začatý mesiac omeškania.

6. Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Náklady na upratovanie a zimnú údržbu sa rozúčtujú rovnakým dielom na každý byt v bytovom dome.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, prenajímateľ je oprávnený k jednostrannému započítaniu preplatku na úhradu už splatných pohľadávok z titulu nezaplatenia úhrad za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu.

b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

III.

Podmienky zmeny pre určenie výšky nájomného

1. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných preddavkov za plnenia služby poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutia cenových orgánov, prípadne iných závažných dôvodov.
2. Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
3. Nájomca je povinný do 1 mesiaca (t. j. 30 dní), oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov, napríklad zmena počtu osôb v domácnosti, a pod.
4. Zmena výšky nájomného a výšky preddavkov za služby bude vykonaná v evidenčnom liste, o ktorej bude nájomca informovaný.
5. Nájomca sa zaväzuje, že on ako nájomca a ani osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti nebudú vytvárať dlh voči mestu Partizánske ani voči mestským organizáciám, a to počas celej doby platnosti tejto Zmluvy.

IV.

Skončenie nájmu

1. Prenajatý byt alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu na dobu určitú len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca, ako aj s ním žijúce osoby v domácnosti, nesmú byť vlastníkmí, ani spoluvlastníkmi nehnuteľnosti (byt, rodinný dom, celoročne obývatel'ná chata,...). V prípade porušenia tejto podmienky, bude s nájomcom ukončený nájomný vzťah.
4. Nájom bytu sa končí písomnou dohodou u nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou.
5. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu, najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca pred ukončením nájomného vzťahu.
6. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne určených v § 711 ods. 1 Obč. zákonníka.
7. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
8. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.

V.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňa **01. 03. 2025**
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach - dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
3. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
4. Na túto zmluvu sa vzťahuje ustanovenie §§ 685 - 719 Občianskeho zákonníka.

V Partizánskom dňa **27. 02. 2025**

Ing. Branislav Lačný
riaditeľ SMM, n.o., Partizánske

Štefan Kajan

.....
Podpis prenajímateľa

.....
odtlačok pečiatky

.....
podpis nájomcu

POZNÁMKA: Prílohu tvorí evidenčný list a zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.