

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: **Daniel Paulovič,**
(ďalej len „Nájomca“)

I.
Predmet nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu **určitú: od 01. 03. 2025 do 31. 05. 2025**
- | | | |
|----------------------------------|--------------------|---|
| 1. Byt č.: 2 | Podlažie: 1 | dom č. p.: 204, č. or.: 16 |
| Obec: Partizánske | | ulica: Nábrežná |
| Vykurovanie bytu: Lokálne | | počet obytných miestností: 2.0 |
| 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
umývadlo
- 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

- Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
- Nájomné v sume **60,75 €** mesačne je určené v zmysle platných právnych predpisov a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **67,25 €** 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 **128,00 €**. Predpis mesačných úhrad uvedený v evidenčnom liste tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- 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,
 - 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 €
 - Hodnota bytu (HB) pre účely výpočtu výšky nájmu podľa uvedeného vzorca je **72.900,- €**
 - 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.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného a záloh za služby spojené s užívaním bytu t. j. **182,25 €** na jeho osobitný účet, najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy. Táto suma bude ponechaná na vyššie uvedenom osobitnom účte prenajímateľa ako zábezpeka pre prípad neplatenia dohodnutého nájomného. Ak dôjde zo strany nájomcu k neplateniu nájomného a úhrad služieb, nezaplatená časť nájomného a služieb spojených užívaním bytu môže byť uspokojená z finančnej zábezpeky. Finančná zábezpeka môže byť použitá aj na náhradu škody, ktorá vznikne poškodením predmetného nájomného bytu počas trvania tejto zmluvy. V prípade, že finančná zábezpeka poklesne pod stanovenú výšku, nájomca sa zaväzuje doplatiť prenajímateľovi do 15 dní od doručenia výzvy sumu, ktorá sa rovná rozdielu medzi stanovenou finančnou zábezpekou a zostatkom nevyčerpanej finančnej zábezpeky na osobitnom účte prenajímateľa. Po ukončení nájmu a riadnom odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi, vráti prenajímateľ nájomcovi disponibilný zostatok finančnej zábezpeky (sumu finančnej zábezpeky vložené nájomcom pri podpísaní zmluvy zníženú o prípadné nedoplatky nájomcu) do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nákladov spojeným s užívaním bytu za rok, v ktorom bol ukončený nájomný vzťah.

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 vlastníčkmi, 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.
Závěrečné 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 **28. 02. 2025**

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

Daniel Paulovič

.....
Podpis prenajímateľa

.....
odtlačok pečiatky

.....
podpis nájomcu