

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: **RUDOLF MIKULÁŠKO**
(ďalej len „Nájomca“)

I.
Predmet nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania na dobu **určitú: od 01. 05. 2025 do 31. 07. 2025**
1. Byt č.: **35** Podlažie: **5** dom č.p.: **945** č. or.: **20**
Obec: **Partizánske** ulica: **Februárová**
Vykurovanie bytu: **Ústredné** počet obytných miestností: **1.0**
2. Predmetný byt bol obstaraný v rámci programu rozvoja bývania v zmysle § 6 odst.1 písm. b) bod 1 zákona č.150/2013 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania. Pre tento byt platí osobitný režim v zmysle zákona č. 443/1010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.
3. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu: **Dana Sikelová**

II.
Podmienky opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy

- O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.
- Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je potrebné pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenajímateľovi žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy spolu s dokladovaním príjmu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu za obdobie predchádzajúce obdobiu, v ktorom vznikol nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy.
- Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní nasledovných podmienok:
 - nájomca je naďalej oprávnenou osobou podľa § 22 ods. 3 a podľa § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z. z.
 - nájomca dodržiaval počas doby nájmu ustanovenia tejto nájomnej zmluvy, riadne platil nájomné, úhrady za služby spojené s užívaním bytu, nespôsobil škodu na byte ani na spoločných priestoroch bytového domu a dodržiaval domový poriadok.
 - nájomca ako aj osoby bývajúce s nájomcom v spoločnej domácnosti nemajú dlh voči mestu Partizánske ani voči mestským organizáciám.

III.
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 spojené s užívaním bytu.
- Nájomné v sume **129.32 €** mesačne je určené v zmysle platných právnych predpisov a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume **45.46 €** 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 **174.78 €**. Predpis mesačných úhrad uvedený v evidenčnom liste tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 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 nájmov 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 **67.473,- €**

- 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 spojené 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:
- a) 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.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného a záloh za služby spojené s užívaním bytu t. j. **775,92 €** 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 s 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 vloženéj 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.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní od zmeny stavu písomne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb). Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, prípadne cenových orgánov a podľa spotreby v predchádzajúcom období.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného a záloh za služby spojené s užívaním bytu na jeho osobitný účet, najneskôr ku dňu podpisu prvej zmluvy pri preberaní bytu. 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 s 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 vloženéj nájomcom pri podpísaní zmluvy zníženú o prípadné nedoplatky nájomcu) do 30 dní odo dňa odovzdania bytu.

IV.

Skončenie nájmu

1. Prenajatý byt alebo jeho časť nemožno prenechať inému do podnájmu.
2. Nájom bytu sa končí uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená, písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu, alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájomca ako aj s ním žijúce osoby v domácnosti, nesmú byť vlastníkami ani spoluvlastníkmi nehnuteľnosti (byt, rodinný dom, celoročne obývatel'ná chata,...).
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov taxatívne určených v § 711 ods. 1 Obč. zákonníka.
5. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovania.
6. Prenajímateľ má nárok odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca nevyužíva (neobýva) byt bez vážnych dôvodov; ak nájomca dá byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe; ak nájomca vykoná stavebné úpravy alebo iné podstatné úpravy bytu.

V.

Opis stavu nájomného bytu, opis príslušenstva nájomného bytu a podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

1. Predmetný byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktoré tvorí kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba a pivnica. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 36.13 m².
2. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva ako aj jeho stav je uvedený v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (príloha č. 2).
3. K bytu patria tiež priestory, ktoré sa nachádzajú mimo bytu: pivnica č.
4. Nájomca sa so stavom prenajatého bytu oboznámil pri obhliadke bytu pred uzavretím nájomnej zmluvy. Byt je užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
5. So zariadením bytu a bytového domu je nájomca povinný zaobchádzať tak, aby sa zachoval pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu.
7. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude o prenajatý byt riadne starať a zabezpečovať na vlastné náklady drobnú údržbu a bežné opravy. Nájomca sa zaväzuje nájomný byt aj jeho vybavenie udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženom v kolaudačnom konaní bez akýchkoľvek zásahov. Nájomca nesmie vykonávať v byte žiadne stavebné úpravy.
6. Nájomca je povinný prenajímateľovi písomne nahlásiť závady na ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TUV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných bytových a nebytových priestoroch. Po požiadaní je nájomca povinný sprístupniť bytové, spoločné a pivničné priestory k vykonaniu odpočtov meračov, kontroly a opráv technických častí a zariadení domu.
7. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý svojej zodpovednosti za škodu, ktorú spôsobí porušením povinností podľa tejto zmluvy alebo porušením povinností v zmysle právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje nahradiť vzniknutú škodu, ktorá vznikne v byte, v jeho príslušenstve alebo na vybavení bytu v lehote 15 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
8. Nájomca bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt; ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
9. Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomných bytov zamestnancom prenajímateľa, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu; to platí aj osoby tvoriace domácnosť nájomcu, ktoré nájomný byt užívajú na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme nadobúda účinnosť dňa **01. 05. 2025**
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - jedno vyhotovenie 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 zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, ustanovenia § 685 - 719 Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzné nariadenie mesta Partizánske č. 3/2011.

V Partizánskom dňa **23.04.2025**

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

RUDOLF MIKULÁŠKO

.....
podpis prenajímateľa

.....
odtlačok pečiatky

.....
podpis nájomcu

Príloha č. 1 evidenčný list

Príloha č. 2 zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu