

SOŠS/2025/7/12

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka medzi prenajímateľom a nájomcom.

**Čl. I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Trenčiansky samosprávny kraj, vlastník bytov – v zastúpení správcom predmetného majetku Trenčianskeho samosprávneho kraja Strednou odbornou školou strojníckou, Partizánska cesta 76, Bánovce nad Bebravou v zastúpení riaditeľkou školy Ing. Zuzanou Janíkovou

a

Správca bytov Byttherm s.r.o. (v rozsahu práv a povinností určených Mandátnou zmluvou uzatvorenou medzi Strednou odbornou školou strojníckou, Partizánska cesta 76, Bánovce nad Bebravou a spoločnosťou BYTTHERM, s. r. o., Bánovce nad Bebravou, Hollého 148/46 v zastúpení riaditeľom JUDr. Pavlom Škultétym (ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca: **Libor Kotlár** nar.: rodné číslo: bytom:
ČP:

**Čl. II.
Predmet a rozsah zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania od **17.03.2025 1.izbový byt** s príslušenstvom v meste Bánovce nad Bebravou, na ul. **Partizánska cesta**, číslo domu: **1194**, poschodie **VI.** číslo bytu **57.**, ktorého vlastníkom je Trenčiansky samosprávny kraj.

2. Príslušenstvo bytu uvedené v ods. 1 tohto ustanovenia (§ 688 Obč. zák.) tvorí spoločné schodište, chodby, kočíkareň, výťah, internetový a televízny káblový rozvod, dvor domu a pod.

3. Opis stavu bytu (§ 686 ods. 1 Obč. zák.)

Zariadenie bytu je uvedené v Evidenčnom liste bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy v čase prevzatia bytu. Je vo vlastnom záujme nájomníka dôsledne si byt i evidenčný list k nemu skontrolovať a všetky prípadné nedostatky a chýbajúce zariadenie bytu uviesť do Zápisnice o prevzatí bytu, resp. do Evidenčného listu bytu.

Stav bytu je v čase prevzatia bytu do nájmu popísaný v Zápisnici o prevzatí bytu. Je vo vlastnom záujme nájomníka dôsledne si byt i Evidenčný list k nemu skontrolovať a všetky

prípadné zistené závady bytu uviesť do Zápisnice o prevzatí bytu.

4. Nájomca podpisom Nájomnej zmluvy a dokumentov Evidenčný list bytu resp. Zápisnica o prevzatí bytu vyhlasuje, že so stavom bytu vrátane jeho príslušenstva sa oboznámil v deň podpisu uvedených dokumentov v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave v akom ho zanechal predchádzajúci nájomca. Nový nájomca vyhlasuje, že byt v tomto stave preberá a do užívania schopného stavu si ho v prípade potreby dá na vlastné náklady.

6. Nájomca vyhlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať náhradu nákladov vzniknutých mu podľa Článku II. ods. 5 tejto Zmluvy.

Čl. III.

Doba platnosti nájmu bytu a zánik nájmu bytu

1. Byt uvedený v Čl. II. ods. 1 tejto Zmluvy sa prenajíma na dobu určitú, na 1 mesiac odo dňa podpísania tejto Nájomnej zmluvy. Nájomný pomer sa bude opakovane predlžovať o ďalší mesiac, ak si nájomca bude riadne plniť všetky svoje povinnosti vyplývajúce z nájomného pomeru t.j., bude včas a v plnej výške platiť nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, bude v plnom rozsahu dodržiavať Domový poriadok, nebude poškodzovať zariadenie bytu a príslušenstva a nebude svojim správaním obťažovať ostatných nájomníkov.

Pri neplnení týchto povinností nájomný pomer skončí uplynutím dojednanej doby (§ 710 ods. 2 Obč. zák.)

2. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomný pomer skončí posledným dňom dojednanej doby uvedenej v Čl. III. ods. 1 a nájomca sa zaväzuje dobrovoľne uvoľniť byt. Ak nájomca dobrovoľne neuvoľní byt, súhlasí s deložáciou bez bytovej náhrady, čo potvrdzuje svojim podpisom nájomnej zmluvy.

3. Nájomca nesmie byt ďalej prenajímať inej osobe, ani svojmu rodinnému príslušníkovi. Bez výslovného a zrozumiteľného písomného súhlasu zástupcu vlastníka bytov nesmie nájomca dlhodobo prechovávať v prenajatom byte ďalšie osoby. V prípade, že tak urobí, stráca Nájomná zmluva platnosť a nájomca je povinný byt uvoľniť do termínu určeného prenajímateľom vo Výzve na vypratanie bytu.

4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Obč. zák. *

5. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave v akom ho prevzal, resp. v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa (§ 694 Obč. zák.) Ak je byt značne poškodený (viac, ako je obvyklá miera opotrebenia), prenajímateľ má právo žiadať od dovedajšieho nájomníka úhradu nákladov použitých na opravu bytu. Nájomník sa zaväzuje takéto náklady uhradiť v plnej výške.

Čl. IV.

Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy o pridelení bytu xxx € mesačne, z toho nájomné vo výške xxx € mesačne a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške xxx € mesačne. (Upresní Byttherm s.r.o. aktuálnu cenu.)

Nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne zálohovo podľa predpokladaných nákladov. Ich podrobný výpočet je uvedený v samostatnom evidenčnom liste pre výpočet mesačnej úhrady a je prílohou tejto Zmluvy.

Po uplynutí vykurovacieho obdobia bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov nájomcovi vyúčtovaná.

2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje evidenčné údaje nájomcu (členov spoločnej domácnosti), výmeru bytu, vybavenie bytu a výpočet nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a je vyhotovený v súlade s právnou úpravou. (vyhotoví Byttherm s.r.o.)

3. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 15. dňa bežného mesiaca a to správcovi bytov na účet č. 10804192/0200 VÚB Bánovce nad Bebravou, alebo priamo do pokladne správcu bytov - BYTTHERM s.r.o., Hollého 148/46.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné, alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 15. dňa bežného mesiaca je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok za každý deň omeškania 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej 1 € za každý začatý mesiac omeškania . Zároveň je povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.

5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu počtu osôb bývajúcich v byte nájomcu, a to najneskôr tri dni po vzniku tejto skutočnosti. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte nájomcu je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt tejto osoby presahuje sedem dní v mesiaci. Bez výslovného a zrozumiteľného písomného súhlasu zástupcu vlastníka bytov nemôže nájomník dlhodobo a súvisle prechovávať v prenajatom byte osoby, ktoré nie sú uvedené v tzv. bytovom výmere = evidenčnom liste bytu. (Pod pojmom dlhodobo sa rozumie viac, ako sedem dní za mesiac.)

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a pre plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Rovnako môže prenajímateľ zvýšiť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak sa so súhlasom zástupcu vlastníka bytov zvýši počet osôb bývajúcich v byte, alebo ak sa zmenia právne alebo cenové predpisy, alebo rozsah služieb poskytovaných s užívaním bytu alebo ceny za tieto služby. Prenajímateľ tieto skutočnosti oznámi nájomcovi písomne pred termínom ich splatnosti prostredníctvom správcu bytov.

7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v Čl. IV. ods.1; 4; 6; od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie predmetnej zmeny.

Čl. V.
Práva a povinnosti zmluvných strán z nájmu bytu.

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v ustanoveniach § 687 - 695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca za zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať platný Domový poriadok vydaný prenajímateľom.

Čl. VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou nájmu, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymenovaných v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a z dôvodov porušenia príslušných ustanovení tejto Nájomnej zmluvy zakladajúcich dôvod k vypovedaniu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt s príslušenstvom v stave v akom ho prevzal a s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomník povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal dobrovoľne a z vlastného rozhodnutia, aby dal byt do užívania schopného stavu po predošlom nájomníkovi, ani náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. VII.
Iné dojednania

1. Nájomca za zaväzuje umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa, resp. prenajímateľom povereným osobám, umožniť vstup do prenajatého bytu, ak chce prenajímateľ vykonať kontrolu dodržiavania ustanovení tejto nájomnej zmluvy a dodržiavanie Domového poriadku. (Bývanie oprávnených osôb v byte, stav bytu – či nie je devastovaný a pod.)
2. V prípade, že nájomca odoprie prenajímateľovi vykonať kontrolu v prenajatom byte v zmysle tohto ustanovenia, považuje sa to za dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa a nájomca je povinný po skončení trvania dohodnutej doby nájmu byt uvoľniť.

3. Nájomca berie odo dňa podpisu tejto Nájomnej zmluvy na vedomie, že prenajatý byt je malometrážny a v zmysle príslušných ustanovení Vyhlášky 259 Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky z 18. júna 2008 o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia, a tiež v zmysle príslušných ustanovení STN 73 4301 – Budovy na bývanie - si prenajímateľ vyhradil právo poskytovať v garzónke trvalé bývanie pre iba jedného dospelého človeka a v jednoizbovom byte pre maximálne dvoch dospelých ľudí a zaväzuje sa túto požiadavku v plnej miere a po celý čas trvania nájmu rešpektovať. Berie na vedomie, že porušenie tejto časti Nájomnej zmluvy je dôvodom k jej ukončeniu zo strany prenajímateľa.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán. Prenajímateľ jednostranne zmení a doplní túto nájomnú zmluvu pri zmene platných právnych predpisov (zmena výšky nájomného, úhrad za služby....).
2. Vzťahy neriešené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom jeden exemplár dostane prenajímateľ, jeden nájomca a jeden správca bytov.
4. Zmluvné strany súčasne prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ňou, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená a predstavuje ich slobodnú vôľu. Prehlasujú, že sú oprávnené disponovať s predmetom zmluvy. Zmluve porozumeli, nebola dohodnutá v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, uzavreli ju dobrovoľne a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.

Prenajímateľ potvrdzuje, že pri podpise nájomnej zmluvy prevzal aj 1 ks Domový poriadok pre uvedené byty.

V Bánovciach nad Bebravou, dňa : 17.03.2025

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

.....
správca bytov

* § 711

(1) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:

c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome

d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné... alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa