

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasledovných dodatkov Občianskeho zákonníku medzi:

Povereným zástupcom **prenajímateľa**: *Mestské služby Topoľčany, s.r.o.*  
*štatutárny zástupca: Mgr. Martin Bucko, konateľ*

**Nájomcom**: Meno a priezvisko: František Rafael  
Kvėta Rafaelová

### I.

#### PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ - vlastník domu, bytu - prenecháva nájomcovi do užívania byt č... na adrese ..... v meste Topoľčany (ďalej len byt).
2. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MF SR č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov patrí do 2. kat.
3. Byt pozostáva z ... obytných miestností a vedľajších miestností.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 01.01.2001 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva do užívania v schopnom stave, o čom dňa 01.01.2001 vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

### II.

#### DOBA NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú do 31.08.2020.

### III.

#### CENA NÁJMU, POPLATOK Z OMEŠKANIA

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 35.99 Eur mesačne je určené podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 platného od 01/01/2004 a preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 39.01 Eur mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov.  
Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia - služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 75.00 Eur.

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia po vzájomnej dohode zmluvných strán v termíne do 25. dňa bežného kalendárneho mesiaca, v súlade s § 691 odst. 1 OZ.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámil prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 6. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. 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 1.0 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0.83 Eur za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

#### **IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v uzneseniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustavenia OZ.

#### **V. SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájom bytu sa končí dohodnutým termínom uzatvorenia nájomnej zmluvy na dobu určitú dňa 31.08.2020.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu podľa § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez 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.

**VI.**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po jeho zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. Neodeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu a Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne.
5. Podkladom pre uzatvorenie nájomnej zmluvy je písomný súhlas primátora mesta na uzatvorenie nájomnej zmluvy zo dňa ....., ktoré je súčasťou tejto zmluvy.

V Topolčanoch, dňa .....

.....  
odtlačok pečiatky  
a podpis zástupcu prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

Príloha: Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.  
Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu