

Zmluva o nájme bytu

(ďalej len ako „zmluva“)

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Trnavský samosprávny kraj**
sídlo: Starohájska 10, 917 01 Trnava
v zastúpení: Mgr. Jozef Viskupič, predseda
IČO: 37 836 901
č. účtu: SK 18 8180 0000 0070 0050 1106
Banka: Štátna pokladnica

(ďalej aj ako „prenajímateľ“, „Trnavský samosprávny kraj“ alebo „TTSK“)

a

Nájomca: **Ing. Jozef S.**
dátum narodenia:
bytom:
č. účtu:
Banka:

(ďalej aj ako „nájomca“)

(ďalej spolu prenajímateľ a nájomca aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivo ako „zmluvná strana“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Trnavský samosprávny kraj bol zriaďovateľom Školského hospodárstva Piešťany (ďalej len ako „Školské hospodárstvo PN“), ktoré bolo Všeobecne záväzným nariadením č. 59/2020 zo dňa 30.09.2020 zrušené bez právneho nástupcu k 31.12.2020, na základe čoho všetky práva a povinnosti zrušenej organizácie prešli od 1.1.2021 na jej zriaďovateľa.
2. Trnavský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom (a Školské hospodárstvo PN bolo do zrušenia majetkovým správcom) nehnuteľnosti – jednopodlažného dvojbytového bytového domu evidovanej ako dom s bytmi (ďalej len ako „dom s bytmi“) súp. č. 5010, na Rekreačnej ulici č. 12, stojacej na pozemku parc. č. 10192/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 252 m², k. ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany evidovanej na LV č. 10596 katastrálnym odborom Okresného úradu Piešťany. V dome s bytmi bližšie definovaného v predchádzajúcej vete sa nachádzajú dva byty – byt č. 1 a byt č. 2 (ďalej ako „byty“ alebo spoločne ako „predmet nájmu“), ktoré sú bližšie špecifikované v čl. II tejto zmluvy.
3. Nájomca užíval predmet nájmu na základe Zmluvy o nájme bytu č. 1/2013/ŠHPn zo dňa 16.01.2013 uzatvorenej medzi vtedajším správcom domu s bytmi – Školským hospodárstvom PN ako prenajímateľom a nájomcom, pričom nájom bol viazaný na trvanie pracovného pomeru nájomcu so Školským hospodárstvom PN, ktorý sa skončil dohodu dňa 31.12.2020.

4. Dňa 21.12.2020 uzatvorili TTSK a nájomca Dohodu o pracovnej činnosti na obdobie od 1.1.2021 do 30.05.2021, pričom Dodatkom k tejto Dohode trvanie pracovnoprávneho vzťahu predĺžili do 31.12.2021.
5. Nájomca predmet nájmu s vedomím TTSK užíval aj po skončení nájomného vzťahu založeného Zmluvou o nájme bytu č. 1/2013/ŠHPn zo dňa 16.01.2013. TTSK voči tomuto užívaniu nenamietal a konštatuje, že nájomca aj naďalej riadne platil nájomné za obdobie užívania predmetu nájmu bez právneho titulu. Zmluvné strany preto považujú svoje doterajšie záväzky vyplývajúce z užívania predmetu nájmu pred podpisom tejto zmluvy za urovnané a neuplatňujú si voči sebe žiadne nároky plynúce z tohto obdobia.
6. Dňa 24.03.2021 uznesením č. 587/2021/22 Zastupiteľstvo TTSK schválilo prevod bytov z vlastníctva TTSK do vlastníctva nájomcu za celkovú kúpnu cenu 47 000 Eur (určenú znaleckým posudkom) v zmysle § 9a ods. 8 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov v spojení s § 16 ods. 1 a § 13 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, keďže nájomca od roku 1985 dlhodobo užíva byty a podľa § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom dohodnutý na určitý čas. K prevodu vlastníctva dochádza na základe kúpnej zmluvy zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
7. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o dočasnom užívaní predmetu nájmu nájomcom za nájomné v dohodnutej výške spoločne s úhradou nákladov spojených s užívaním bytov za nižšie ustanovených podmienok.

Čl. II

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú dva byty, nachádzajúce sa v dome s bytmi s jedným spoločným vchodom, súp. č. 5010, na Rekreačnej ulici č. 12, stojaceho na pozemku parc. č. 10192/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 252 m², k. ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany evidovaného na LV č. 10596 katastrálnym odborom Okresného úradu Piešťany, a to ako:
 - a) byt č. 1 – 1-izbový byt s príslušenstvom s celkovou výmerou 30,45 m², pozostávajúci z 1 obytnej miestnosti s kuchyňou s výmerou 25,47 m², predsiene, kúpeľne, WC. Byt má samostatný vstup na terasu a terasovou dlažbou. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku prislúchajúci k bytu je 3045/11476.
 - b) byt č. 2 – 4-izbový byt s príslušenstvom s celkovou výmerou 84,31 m², pozostávajúci zo štyroch obytných izieb s výmerou 46,99 m², kuchyne, haly, kúpeľne, WC. Tento byt je samostatne vykurovaný vlastným vykurovacím zariadením nachádzajúcim sa v byte a zároveň vykuruje aj byt č. 1. Z obývacej izby je prechod na terasu. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku prislúchajúci k bytu je 8431/11476.

2. Spoločné časti domu: základy domu, strecha, obvodové múry, markízy, chodby, schodište, vonkajšie schody, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie. .
3. Spoločné zariadenia: sušiareň, plynomerňa, spoločná televízna anténa, komíny, bleskozvod, prostriedky požiarnej ochrany, strešné zvody, vetracie zariadenia, hlavné ležaté a zvislé rozvody – kanalizácie, vody, plynu, hlavné rozvody elektroinštalácie.
4. Prípojky: vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna, plynová, telekomunikačná, informačná sieť.
5. Predmet nájmu sa prenajíma za účelom jeho užívania na bývanie nájomcom s jeho rodinou, a to po dohodnutú dobu určenú v čl. V tejto zmluvy.

Čl. III

Nájomné a služby spojené s nájomom.

1. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné** za užívanie bytov **v celkovej výške 138,31 €/mesiac** (slovom jednotridsaťosem Eur, tridsaťjeden centov), z toho za byt č. 1 v sume 46,47 € mesačne a za byt č. 2 v sume 91,84 € mesačne do 15. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa nájomné uhrádza, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať celkové **náklady za služby spojené s užívaním bytov v celkovej výške 74,54 €/mesiac** (slovom: sedemdesiatštyri eur a päťdesiatštyri centov), do 15. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci, za ktorý sa náklady platia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Náklady za služby spojené s užívaním bytov pozostávajú:
 - 53,28 €/mesiac za spotrebu elektrickej energie
 - 21,26 €/mesiac za spotrebu vody (vodné-stočné)
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poistenie a daň z nehnuteľnosti za predmet nájmu podľa Čl. II. tejto zmluvy prenajímateľovi na základe refundačnej faktúry vystavenej prenajímateľom v súlade s časom a výškou zrealizovanej platby zo strany prenajímateľa. Refundačná faktúra prenajímateľa bude vystavená nájomcovi s 30-dňovou lehotou splatnosti.
5. Faktúry prenajímateľa musia obsahovať náležitosti daňových a účtovných predpisov. V prípade, že nebudú obsahovať všetky náležitosti alebo budú obsahovať chybné údaje, nájomca vráti takúto faktúru prenajímateľovi na opravu alebo doplnenie, pričom nová lehota splatnosti bude plynúť odo dňa doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry nájomcovi.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné, náklady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, poistenie a daň z nehnuteľnosti za predmet nájmu riadne a včas, má prenajímateľ právo vyžadovať od nájomcu úrok z omeškania (pokiaľ ide o omeškanie s platením poistenia alebo dane z nehnuteľnosti) a poplatok z omeškania (pokiaľ ide o omeškanie s úhradou nájomného alebo nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu) v zmysle príslušných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, výšku nákladov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, výšku refundácie poistenia a dani z nehnuteľnosti z dôvodu legislatívnych zmien. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavkov za služby spojené s užívaním predmetu nájmu aj v prípade, ak dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby, k zmene rozsahu

poskytovaných služieb, vybaveniu predmetu nájmu, zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých dodávateľov služieb.

8. Prenajímateľ po obdržaní ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu zašle jeho/ich kópiu nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 15-tich kalendárnych dní od doručenia ročného vyúčtovania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 15-tich kalendárnych dní po pripísaní preplatku na jeho účet, a to na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany konštatujú, že byty sú v čase podpisu v užívaní nájomcu a sú v stave spôsobilom na bežné užívanie na účel ustanovený v tejto zmluve. Predmet nájmu si nájomca prevzal od predchádzajúceho prenajímateľa na základe Zmluvy o nájme bytu č. 1/2013/ŠHPn zo dňa 16.01.2013 a odvtedy byty bez prerušenia užíva.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu, ako aj spoločné priestory, časti a zariadenia domu v súlade s účelom uvedeným v tejto zmluve a spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve. Zároveň nesmie ohroziť zamestnancov ani majetok prenajímateľa, ani činnosti ním vykonávané.
3. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred zničením a poškodením až do skončenia nájmu.
4. Nájomca je povinný dodržiavať prevádzkový poriadok budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, zásady BOZP, ako aj si plniť povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane.
5. Nájomca znáša náklady na drobné opravy a údržbu predmetu nájmu, ako aj náklady spojené s upratovaním predmetu nájmu. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa, ani na svoje náklady. V prípade potreby opráv alebo úprav predmetu nájmu, ktoré by mal prenajímateľ urobiť, je povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá by nesplnením týchto povinností vznikla. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

8. Nájomca nie je oprávnený užívať predmet nájmu na iný ako je dohodnutý účel nájmu podľa tejto zmluvy, ani prenechať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu na predmete nájmu a v prípade vzniku škody sa bude postupovať podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka o zodpovednosti za škodu.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zmenu v počte osôb užívajúcich byty, príp. iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku nákladov spojených s užívaním bytu.
11. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať plnenie povinností podľa tejto zmluvy a nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatých priestorov.
12. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktorý je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám. Prenajímateľ nezodpovedá ani za prípadnú škodu vzniknutú tretím osobám v predmete nájmu, za ktoré počas doby nájmu v plnej miere zodpovedá nájomca. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.

Čl. V

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na určitý čas, a to odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31.12.2021 alebo do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech nájomcu v nadväznosti na čl. I ods. 6 tejto zmluvy, v závislosti od toho, ktorá právna skutočnosť nastane skôr.
2. Nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby nájmu. Túto zmluvu je možné pred uplynutím doby nájmu skončiť tiež dohodou zmluvných strán ku dňu určenému v dohode alebo písomnou výpoveďou uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z dôvodov ustanovených v § 711 Občianskeho zákonníka. Nájomca môže zmluvu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, dve pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Akékoľvek zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy je možné robiť na základe vopred odsúhlaseného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

V Trnave dňa 8.12.2021

v.r.

.....

Prenajímateľ

v.r.

.....

Nájomca