

## ZMLUVA O NÁJME BYTU

č. 03/2019

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

### Zmluvné strany

#### A. Školské hospodárstvo, Rekreačná 12, Piešťany

Rekreačná 12, 921 01 Piešťany

Príspevková organizácia

IČO: 00158003

DIČ: 2021147337

IČ DPH: nie je platiteľom DPH

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Piešťany

Číslo účtu: 5025446976/0900

V zastúpení: Ing. Jozef Sedlačko, riaditeľ

(ďalej len **prenajímateľ**)

#### B. Ján Hanic

Bytom: Rekreačná 10, 921 01 Piešťany

Narodený: 28.11.1955

Občianstvo: občan Slovenskej republiky

(ďalej len **nájomca**)

uzatvárajú nasledovnú zmluvu

### I.

#### Predmet a účel nájmu

- (01) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len „zriaďovateľ“) dňa 1.7.2002 ako vlastníkom majetku, má prenájomca v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú na Liste vlastníctva č. 7344, parcelné číslo 10193. Nehnuteľnosť je umiestnená na Rekreačnej ulici č. 10, Piešťany. V zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja“ je prenájomca (ako správca majetku zriaďovateľa) po súhlase zriaďovateľa oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.
- (02) V súlade s vyššie uvedeným prenájomca prenecháva nájomcovi do nájmu bytové priestory – byt č. 3, nachádzajúci sa na 1. podlaží bytového domu, špecifikovanom v odstavci (01) tohto článku. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania. Jedná sa o pokračovanie nájomného vzťahu, nakoľko nájomca tento byt užíva od 3.11.1979.
- (03) Nájomca bytu bol zamestnancom Školského hospodárstva, Rekreačná 12, Piešťany.
- (04) Predmetom nájmu je trojizbový byt, ktorý je súčasťou 4-bytovej jednotky, bytového domu na prvom podlaží. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku je 7238/50481.

- (05) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom zabezpečenia bývania a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomiteľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

## **II. Charakteristika bytu**

- (01) Nájomný byt č. 3 je byt II. kategórie (bez ústredného vykurovania) s nasledujúcou štruktúrou miestností:

Celková podlahová plocha bytu je 72,38 m<sup>2</sup>, z toho:

- Podlahová plocha obytných miestností je 42,74 m<sup>2</sup>
- Podlahová plocha vedľajších miestností je 25,63 m<sup>2</sup>
- WC 1,10 m<sup>2</sup>
- kúpeľňa 2,91 m<sup>2</sup>.

Ide o 3-izbový byt s príslušenstvom (plánovaná rekonštrukcia ÚV s následným preklasifikovaním na byt I. kategórie). Súčasťou bytu je pivnica a spoločné priestory v bytovom dome.

- (02) Byt pozostáva z predsiene 6,21 m<sup>2</sup>, kuchyne 11,73 m<sup>2</sup>, komory 7,69 m<sup>2</sup>, obývacej izby 20,70 m<sup>2</sup>, izby I. o výmere 10,14 m<sup>2</sup> a izby II. o výmere 11,90 m<sup>2</sup>, kúpeľne 2,91 m<sup>2</sup>, WC 1,10 m<sup>2</sup> a balkóna.

- (03) Cena ročného nájmu bytu sa zvyšuje o 23,90, z toho:

- Za kuchynský sporák 11,95 €
- Za kuchynskú linku 11,95 €

- (04) Vybavenosť bytu: podlahy v byte sú z textilných povlakov a PVC. Na balkóne je terasová dlažba. Kuchyňa má kuchynskú linku a kuchynský sporák. Všetky zariadenia v byte sú funkčné. Z kuchyne je umiestnený balkón do dvora.

- (05) Spoločnými priestormi k bytu sú spoločná chodba, schodisko a pivničné priestory.

- (06) So stavom bytu sa nájomca oboznámil pri osobnej prehliadke, nemal voči nemu žiadne výhrady. Byt bol v tom čase v spôsobilom stave na užívanie a prenájomiteľ sa zaviazal ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

- (07) Na základe dohody s prenájomiteľom byt dňom 3. 11. 1979 prebral do užívania, o čom svedčí „Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu“.

- (08) Nájomca bude byt užívať sám.

## **III. Doba nájmu**

- (01) Nájom bytu podľa tejto zmluvy vzniká dňom 01. 04. 2019. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na obdobie 1 roka, t. j. do 31. 03. 2020.

## **IV. Cena nájmu**

- (01) Cena za nájom bytu je stanovená v zmysle Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov.



- (02) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **nájomné za užívanie bytu vo výške 60,42 € mesačne**. Podrobný rozpis výšky nájomného obsahuje „Evidenčný list pre výpočet úhrady za nájom bytu“, ktorý tvorí nedeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- (03) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať **náklady za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške 58,00 € mesačne**, ktoré pozostávajú:
- 47,75 € za služby z Fondu údržby a opráv
  - 4,00 € za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch
  - 4,00 € za spotrebu pitnej vody (vodné – stočné)
  - 2,25 € za režijné služby
- (04) Nájomca bude uhrádzať **nájomné za byt a preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej sume 118,42 € mesačne**.

## V.

### Platobné podmienky

- (01) Nájomca bude uhrádzať platby za nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške **118,42 € mesačne do 5-tich kalendárnych dní príslušného mesiaca**. To znamená, že napr. nájomné za mesiac máj musí byť uhradené do 5. mája na účet prenajímateľa.
- (02) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku záloh na poskytované služby v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
- (03) Pri zmene okolností pri výpočte záloh na poskytovanie služieb, alebo výšky nájomného, prenajímateľ tieto uskutoční od 1. dňa nasledujúceho mesiaca (roka) ako sa premietli do dohody s poskytovateľom služieb.
- (04) Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť zmenu výšky záloh a výšky nájomného písomne bez zbytočného odkladu po vzniku nových podmienok.
- (05) Prenajímateľ sa zaväzuje uskutočniť ročné zúčtovanie záloh na služby najneskôr do 31. mája budúceho kalendárneho roka.
- (06) Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 15-tich kalendárnych dní od jeho doručenia.
- (07) Prenajímateľ uhradí nájomcovi preplatok z vyúčtovania do 15-tich kalendárnych dní na účet nájomcu.
- (08) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania a to vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

- (01) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v užívaniashopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.

- (02) Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu.
- (03) Nájomca sa zaväzuje vykonávať drobné opravy a údržbu bytu na svoje náklady a uhrádzať vzniknuté náklady.
- (04) Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu. Podmienkou je predchádzajúca písomná výzva s určením lehoty na odstránenie nedostatkov.
- (05) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a závad, ktoré je povinný odstrániť prenajímateľ bez zbytočného odkladu po ich zistení.
- (06) Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
- (07) Nájomca nesmie dať byt do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nesmie byt užívať na iný účel ako je dohodnutý v nájomnej zmluve.
- (08) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny v počte osôb, alebo iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku mesačných záloh za služby a plnenia súvisiace s užívaním bytu.
- (09) Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi byt vypratý v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- (10) Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

## VII.

### Skončenie nájmu

(01) Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím dojednanej doby nájmu (čl. III.)
- vzájomnou dohodou
- zánikom prenajímateľa
- vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa
- vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu

(02) Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
- je potrebné z dôvodu verejného záujmu, s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom užívať najmenej počas šiestich mesiacov
- nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie



- (03) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.
- (04) Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

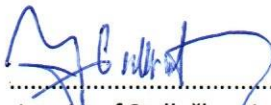
#### VIII.

##### Záverečné ustanovenia

- (01) Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom oprávneným s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať.
- (02) Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
- (03) Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- (04) Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (05) Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie obdrží zriaďovateľ Trnavský samosprávny kraj.
- (06) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

V Piešťanoch, dňa 10. apríla 2019

**ŠKOLSKÉ HOSPODÁRSTVO**  
REKREAČNÁ 12, 921 01 PIEŠŤANY

  
Ing. Jozef Sedlačko, riaditeľ

  
p. Ján Hanic, nájomca