



Zmluva o nájme bytu č. 28 /2026

(ďalej ako „zmluva“)

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 9a ods.9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : **Stredná odborná škola regionálneho rozvoja a Stredná odborná škola záhradnícka, Rakovice 25, Rakovice**
sídlo: **922 08 Rakovice 25**
zastúpený: **Mgr. Kunicová Henrieta, riaditeľka**
IČO: **53638581**
bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
číslo účtu: **SK12 8180 0000 0070 0066 2428**

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Eva Juráková**
narodená: **[]**
trvalý pobyt: **922 08 Rakovice 23**
bankové spojenie:
číslo účtu:

(ďalej ako „nájomca“)

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

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej ako „zriaďovateľ“) dňa 1.09.2021 má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu dom súp. č.22/23 postavenú na parc. č. 2/9, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Rakovice, obec Rakovice, okres Piešťany, zapísanú na Liste vlastníctva č. 333 vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor (ďalej ako „budova“ alebo



„nehnutelnosť“). Nehnutelnosť je umiestnená na ul. Rakovice č.22/23 v Rakoviciach .

2. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa), po súhlase zriaďovateľa, oprávnený prenechať majetok, ktorý má v správe, do nájmu tretej osobe.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je 2-izbový byt č. 22/23 s príslušenstvom, o celkovej výmere 75,67 m² nachádzajúci sa na prízemí v budove špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy (ďalej ako „**byt**“).
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v predchádzajúcom odseku za účelom zabezpečenia bývania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a súčasne riadne uhrádzať služby spojené s užívaním bytu jednotlivým dodávateľom na základe samostatných zmlúv uzatvorených s týmito dodávateľmi.
3. Byt je s nasledovnou štruktúrou miestností :

Izba	o výmere 22,26 m ²
Izba	o výmere 20,14 m ²
kuchyňa	o výmere 13,20 m ²
kúpeľňa s WC	o výmere 5,13 m ²
predsieň	o výmere 9,00 m ²
Komora	o výmere 5,94 m ²
4. Byt je vybavený základným príslušenstvom, je vykurovaný, v byte je namontovaný samostatný elektromer, vodomer, plynomer . Energie si nájomca uhrádza sám. Merače sú vedené na jeho meno. Byt je starší, čomu zodpovedá aj stav okien, dverí, podláh a stien. Byt je bez pivnice.
5. Nájomca bude byt užívať sám.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 01.10.2026 do 30.09.2027.

Článok IV. Cena nájmu

1. Cena nájmu bola stanovená v zmysle zákona č. 441/2001 Z. z., §9a ods.9 . Stanovená všeobecná hodnota domu pozostávajúceho z dvoch bytových jednotiek je na základe znaleckého posudku č. 91/2025 vypracovaného znalkyňou Ing. Ľudmilou Ševčíkovou ev. číslo 914159 v hodnote 39 600,00 €.



2. Nájomné bolo stanovené podľa stanoviska k trhovej výške nájomného v reálnom čase v danej oblasti realitnou kanceláriou ALL 4 Life Piešťany sumou 1260,00 € (slovom jedentisícdvestošesťdesiat eur) za rok , t. j. 105,00 € (slovom jednostopäť eur) za mesiac.
3. Úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi predstavujú sumu 7,75 € (slovom sedem eur sedemdesiatpäť centov) za mesiac, ktorá pozostáva z:
 - 7,25 € Plynový kotol
 - 1,00 € daň z nehnuteľnostiOstatné úhrady za služby spojené s užívaním bytu bude nájomca hradiť priamo dodávateľom na základe samostatne uzatvorených zmlúv
4. Celková cena nájmu bytu na mesiac je stanovená vo výške 105,00 € + 8,25 €. Spolu k úhrade 113,25 €.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu mesačne, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
2. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou ceny nájmu o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi poplatok z omeškania z neuhradenej sumy za každý deň omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok VI. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Zmluvné strany potvrdzujú, že nájomca prevzal a užíval predmet nájmu na základe predošlého zmluvného vzťahu s prenajímateľom, pričom vyhlasuje, že tento je i ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na vlastné náklady drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Zmluvné strany sa dohodli, že pod drobnými opravami sa myslia opravy do hodnoty 1 000,00 EUR



4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v byte alebo v dome, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
5. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ uskutočniť a za týmto účelom mu umožniť prístup do bytu a vykonanie potrebných opráv. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
6. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe.
8. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte zvieratá
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok v dome a nerušiť užívateľov ostatných priestorov, riadne užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome a chrániť ich pred poškodením.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zmenu v počte osôb užívajúcich byt, príp. iné skutočnosti ovplyvňujúce výšku nákladov spojených s užívaním bytu.
12. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi byt vypratý v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca si je vedomý, že v prípade nevypratania bytu v stanovenej dobe bude toto považované za užívanie bytu bez právneho dôvodu.
13. Nájomca je povinný sprístupniť byt zriaďovateľovi, prenajímateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
14. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
15. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí v predmetnom byte ako i v spoločných priestoroch on sám, osoby, ktoré spolu s ním užívajú byt ako i ostatné osoby, ktoré sa zdržujú v byte resp. v spoločných priestoroch s povolením nájomcu.
16. 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.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká :



- a) uplynutím dojednanej doby nájmu (čl. III),
- b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
- c) zánikom prenajímateľa,
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) 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 užívateľov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) 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,
- c) 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 najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.

4. Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa týmto dohodli, že nakoľko nájomca užíval predmet nájmu v období do 30.09.2025 na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 12.12.2025 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami a po ukončení nájmu bytu podľa predchádzajúcej vety nájomca byt nevypratal, ale plynulo pokračoval v užívaní bytu v nakoľko obe zmluvné strany mali záujem na uzatvorení nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie
- 2. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom zmluvy bol informovaný v zmysle čl. 5 a čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (ďalej len „GDPR“) o ochrane a spracúvaní osobných údajov v rozsahu a na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy.
- 3. Prenajímateľ sa v tejto súvislosti výslovne zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu uvedených v záhlaví tejto zmluvy, nevyužije ich pre osobnú potrebu, bez súhlasu nájomcu ich nezverejní ani neposkytne inej osobe, a to ani po ukončení tejto zmluvy, s výnimkou, ak mu taká povinnosť vyplýva zo všeobecne



záväzných právnych predpisov a prehlasuje, že prijal primerané technické a organizačné opatrenia (vrátane poučenia svojich zamestnancov) na ochranu osobných údajov, a to formou a za podmienok stanovených GDPR a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení.

4. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že budú riadne dodržiavať svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať a prenechať ju do nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 28.9.2026.
2. 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.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, zmluvu podpísali slobodne a vážne, nie pod nátlakom a nie v tiesni ako aj nie za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa podrobne oboznámili, porozumeli všetkým ustanoveniam zmluvy a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Rakovice dňa 29.09.2026

V Rakovice dňa 29.09.2026

Prenajímateľ

Mgr. Kunicová Henrieta
SOŠ RR a SOŠZ Rakovice

meno, priezvisko