# Zmluva o nájme bytu č. 7
**na Ul. Pod Kalváriou 5054/151A č.  v Topoľčanoch**

## Čl. 1

## Zmluvné strany

**Prenajímateľ:**
Názov: Mesto Topoľčany
sídlo: Nám. M.R.Štefánika č. 1/1, 955 01 Topoľčany
IČO  : 00 311 162
zastúpené podľa Zmluvy o výkone správy bytov
obchodnou spoločnosťou Mestské služby Topoľčany, s.r.o.
so sídlom Nám. M.R.Štefánika č. 1/1, 955 01 Topoľčany
IČO  : 44 818 378
zastúpené Mgr. Martinom Buckom, konateľom
(ďalej len ako 'Prenajímateľ' alebo 'prenajímateľ')

**a**

**Nájomca  :**
Justin Cápay

(ďalej spolu ako 'Nájomca' alebo 'nájomca')

(Prenajímateľ / prenajímateľ a Nájomca / nájomca spolu ako 'zmluvné strany')

Táto zmluva o nájme bytu sa uzatvára podľa ustanovenia § 685 a nasl.zák. č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Operačného programu : 312000 Ľudské zdroje, názov projektu:Rekonštrukcia bytových domov pre potreby prestupného bývania v meste Topoľčany.

## Čl. 2

## Predmet nájmu

2.1. Prenajímateľ-vlastník bytového domu súpisné číslo  na ul.  prenecháva nájomcovi do užívania byt č.  , 1. stupňa prestupného bývania, nachádzajúci sa na  podlaží  na ulici  súpisné číslo : , orientačné číslo :  v Topoľčanoch.

2.2. Prenajímaný byt pozostáva z  a z príslušenstva.

2.3. Byt je vybavený hnuteľným zariadením. Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností sú uvedené v prílohe tejto nájomnej zmluvy.

2.4. Opis stavu bytu, zoznam príslušenstva bytu a opis príslušenstva bytu je obsahom neoddeliteľnej prílohy tejto nájomnej zmluvy - Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.

2.5. Nájomca je oprávnený a povinný byt užívať, a to na bytové účely.

## Čl. 3

## Doba nájmu, zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.10.2026 do 30.09.2027.

3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy a platnej Metodiky prideľovania bytov a plán výstupu v Systéme prestupného bývania. V prípade dodržiavania ustanovení vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a ak to umožňujú podmienky Systému prestupného bývania, má nájomca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. O opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nájomca písomne požiada mesto Topoľčany najneskôr 60 dní pred uplynutém doby nájmu. O opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy rozhoduje Výberová komisia Systému prestupného bývania.

3.3. Nájom bytu zaniká:

3.4. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 3.1 tejto nájomnej zmluvy.

3.5. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

3.6. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.

3.7. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:

a) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, podmienok Systému prestupného bývania,Domového poriadku a Metodiky prideľovania bytov a plán výstupu v Systéme prestupného bývania, a to najmä tým, že:
   aa) nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu,
   ab) vykoná stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, resp. vlastníka bytu,
   ac) opakovane porušuje pravidlá vyplývajúce z nájomnej zmluvy, Domového poriadku, Metodiky prideľovania bytov a plán výstupu v Systéme prestupného bývania,
   ad) opakovane nespolupracuje s asistentom bývania,
   ae) opakovane odmietne vstup asistenta bývania do predmetu nájmu za účelom výkonu kontroly predmetu nájmu,
   af) ak deti zverené do osobnej starostlivosti nájomcu alebo jeho spolubývajúcej osoby zanedbávajú povinnú školskú dochádzku,
   ag) umožní užívanie predmetu nájmu osobami odlišnými od zoznamu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
b) nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
c) nájomca alebo ten kto s nájomcom býva, využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
d) príde k naplneniu ďalších dôvodov, aj niektorého z nich, podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

3.8. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl.2 tejto nájomnej zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu,ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle bodu 5.3 tejto zmluvy.

3.9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu.

## Čl. 4

## Práva a povinnosti zmluvných strán

4.1. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň prenajímateľ odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívatelia a sú oprávnení a zároveň povinní uvedený byt užívať.

4.2. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonávať zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti a obsiahnutých v evidenčnom liste. Každé nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenajímateľa uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR (slovom jednosto eur). Zmluvná pokuta je splatná do 14 dní na základe doručenia písomnej výzvy prenajímateľa nájomcovi.

4.3. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti v byte uvedenom v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy sa zaväzujú bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt do tohto bytu s tým, že trvalý pobyt nezmenia počas celej doby trvania nájmu.

4.4. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v súlade s platnými právnymi predpismi, na vlastné náklady. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívacích práv.

4.4.1. Zmluvné strany berú na vedomie, že za drobné opravy, ktoré je povinný vykonať nájomca, sa považujú tie opravy bytu, príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1. nariadenia vlády č.87/1995 v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a tiež opravy, ktoré nie sú uvedené v prílohe nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 6,64 eura. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv,ktoré spolu súvisia,je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

4.4.2. Ak sa Nájomca nepostará o riadne a včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.

4.5. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv a že bude dodržiavať nájomnú zmluvu, Domový poriadok bytového domu a Metodiku prideľovania bytov a plán výstupu v Systéme prestupného bývania, ktoré sú zverejnené na webovom sídle prenajímateľa a vyvesené v spoločných priestoroch bytového domu.

4.6. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

4.7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, vrátane zásahov do elektroinštalácie a vodoinštalácie.

4.8. Nájomca nie je oprávnený nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby, ani nesmie dať nájomný byt do podnájmu inej osobe.

4.9. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa a iných kontrolných orgánov vykonávajúcich kontrolu technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

4.10. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v byte a podieľať sa na udržiavaní poriadku a čistoty v nebytových priestoroch,spoločných priestoroch a v okolí bytového domu.

## Čl. 5

## Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

5.1. Nájomcovi vzniká dňom vzniku nájomného vzťahu povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi až do skončenia nájmu.

5.2. Mesačné nájomné vo výške 19.00 EUR a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zluvy (Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva), sa nájomca zaväzuje platiť za bežný mesiac a tieto sú splatné vždy do 25. dňa bežného mesiaca na účet správcu mestských bytov obchodnej spoločnosti Mestské služby Topoľčany, s.r.o., Nám. M.R.Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany, IČO 44 818 378, ktorý vykonáva správu bytov - ďalej len 'správca bytov'.

5.3. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.

5.4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.

5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. K zmene dôjde od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti,ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

5.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že správca bytov je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.

5.7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0.5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5.8. Vo výpočtovom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvárania tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom užívať byt len po schválení Výberovej bytovej komisie Systému prestupného bývania. Pokiaľ ide o tieto osoby, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku, a má povinnosť doložiť fotokópiu príslušného dokladu (rodný list, sobášny list, rozsudok a pod.) Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, je nájomca povinný písomne oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi v lehote 30 dní odo dňa jej vzniku, a má povinnosť doložiť fotokópiu príslušného dokladu (rodný list, sobášny list, rozsudok, úmrtný list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.)

## Čl. 6

## Záverečné ustanovenia

6.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma jej zmluvnými stranami. V zmysle z.č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je nájomná zmluva na byt uvedený vyššie povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

6.2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu a Metodika prideľovania bytov a plán výstupu v Systéme prestupného bývania.

6.3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom po 1 vyhotovení dostane: správca bytov, prenajímateľ - mesto Topoľčany a nájomca.

6.4. Táto zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a dojednania, či už ústne alebo písomné.

6.5. Nájomná zmluva bola spísaná a uzatvorená na základe slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorí ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

**Prílohy: 5**

1. **Domový poriadok**
2. **Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu**
3. **Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu**
4. **Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu**
5. **Metodika prideľovania bytov a plán výstupu v Systéme prestupného bývania**

V Topoľčanoch, dňa 15.10.2026

Prenajímateľ: Nájomca:

..... .....

odtlačok pečiatky
a podpis zástupcu prenajímateľa