Zmluva o nájme bytu č.

na Ul. 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 1:
Lukáš Rác

Nájomca 2:
Emília Bencalová

(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, platného VZN mesta Topoľčany o nakladaní s bytovým fondom a platných Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta Topoľčany, v nasledovnom znení :

Čl. 2

Predmet nájmu

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

2.2 Prenajímaný byt pozostáva z a z príslušenstva. 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.

Čl. 3

Doba nájmu

3.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2026 do 31.10.2027.

3.2. Nájomca je povinný počas trvania nájomného vzťahu dodržiavať podmienky vyplývajúce z platného VZN o nakladaní s bytovým fondom a platných Zásad o uzatváraní nájomných zmlúv k bytom vo vlastníctve mesta Topoľčany.

3.3. Nájomca berie na vedomie, že v prípade záujmu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy je okrem ostatných podmienok pre uzatvorenie nájomnej zmluvy obsiahnutých v dokumentoch podľa čl. 3.2 tejto zmluvy, je povinný spĺňať aj podmienku neexistencie nedoplatkov na nájomnom, službách spojených s užívaním bytu, ako aj neexistencie akýchkoľvek iných nedoplatkov evidovaných mestom Topoľčany alebo mestskými organizáciami.

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.

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).

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. Pre účel tejto zmluvy sa za náklady spojené s bežnou údržbou bytu považujú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní (ďalej len 'obvyklé udržiavacie náklady'), ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

4.4.3. 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 Domový poriadok bytového domu, ktorý je zverejnený na webovom sídle prenajímateľa a vyvesený 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 bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav, náklady na ich realizáciu znáša v plnom rozsahu Nájomca, bez nároku na ich náhradu po ukončení nájmu, s tým, že takto zrealizovanú investíciu sa Nájomca zaväzuje darovať do majetku mesta Topoľčany.

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 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 a v bytových domoch, v ktorých sa nachádza elektrická požiarna signalizácia / EPS / je prísne zakázané fajčenie vo výťahu a v spoločných priestoroch domu.

4.10. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom prenajímateľa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu, obývania bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

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. Výška nájomného je stanovená v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore (ďalej len 'Vyhláška'). Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania doby nájmu dohodnutej v tejto zmluve je prenajímateľ oprávnený každoročne upravovať výšku nájomného v súlade s vyhláškou bez potreby uzatvorenia dodatku k Zmluve o nájme bytu, pričom upravená výška nájomného bude nájomcovi zo strany prenajímateľa oznámená formou zaslania evidenčného listu.

5.2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu), 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 výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich jej výšku a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy.

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. O skutočnostiach uvedených v bode 5.5 a 5.6 tohto článku bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmenu výšky nájomného a/alebo výšky zálohových platieb je nájomca povinný uhrádzať na základe jednostranného oznámenia prenajímateľa o ich zmene. Pre tento prípad nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve.

5.8. 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.

Čl. 6

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

6.1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 3 tejto nájomnej zmluvy.

6.2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.

6.3. 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.

6.4. Písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade ak:

a/ nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
b/ 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
c/ 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; za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu sa považuje aj ak:
   ca/ nájomca je vlastníkom, spoluvlastníkom bytu alebo rodinného domu minimálne v 1/2
   cb/ nájomca bol v minulosti vlastníkom, spoluvlastníkom nehnuteľnosti, ktorú previedol na tretiu osobu v predchádzajúcich dvoch rokoch pred uzatvorením nájomnej zmluvy
   cc/ nájomca je stavebníkom nehnuteľnosti určenej na bývanie

cd/ nájomca bez vážnych dôvodov neužíva byt a plnenia,ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,

ce/ nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa ubytuje v nájomnom byte osoby, ktoré nie sú uvedené v nájomnej zmluve

d/ 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,

e/ nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,

f/ nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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

6.5. 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 5.2 tejto zmluvy.

6.6. 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. 7

Záverečné ustanovenia

7.1. 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 nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

7.2. Neodeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy a Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu.

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

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

7.5. 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: 1

1. **Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu**

V Topoľčanoch, dňa 23.10.2026

Prenajímateľ:

.....
odtlačok pečiatky
a podpis zástupcu prenajímateľa

Nájomca 1:

.....

Nájomca 2:

.....