

**N Á J O M N Á Z M L U V A**  
**uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka**

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:** Mesto Poltár, Železničná 489/1, 987 01 Poltár  
V zastúpení: BYTHERM s.r.o., Mestský bytový podnik  
Sklárska 593/43, 987 01 Poltár  
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica ,Oddiel SrO, vložka číslo 1752/S  
Zastúpený: Mgr. Branislavom Matúškom, konateľom  
IČO: 31601685  
DIČ: 2020465150  
IČ DPH: SK 2020465150  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa  
Číslo účtu: SK6909000000000059328035

(ďalej len „prenajíateľ“,)

a

**Nájomca:** DEMEOVÁ Michaela  
nar.  
r.č.

doteraz bytom :

(ďalej len „nájomca“,)

ktorí prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**túto zmluvu o nájme bytu:**

**Čl. II**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Bytherm s.r.o. vykonáva podľa mandátnej zmluvy správu nájomných bytov Mesta Poltár. Predmetom nájmu je byt č. 62 na III. poschodí bytového domu súpisné číslo 711/45, ul. Železničná v Poltári, katastrálne územie Poltár, zapísaný na č. LV ..1., ktorého vlastníkom je Mesto Poltár.
2. Predmetom nájmu je byt I. kategórie, ktorý je charakterizovaný v čl. II ods. 1. tejto zmluvy, pozostávajúci z 2 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, pivnica a loggia (ďalej len byt).
3. Popis bytu, jeho vybavenosť, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností je uvedené v zápisnici o fyzickom prevzatí bytu nájomcom, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy a v evidenčnom liste pre výpočet úhrad za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil svojim podpisom.
4. Byt prenecháva prenajíateľ nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti na účely bývania.
5. Výkon správy, opravy a údržbu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, zabezpečuje prenajíateľ.

### Čl. III

#### Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený byt užívať na bytové účely. Na iné účely ako bytové môže byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

### Čl. IV

#### Vznik, doba a zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniká s platnosťou od **20.07.2023**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú** do **31.10.2023**
3. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu dojednaný.
4. Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 Občianskeho zákonníka a za podmienok ustanovených v § 711 ods. 1 písm. b/, c/, d/, e/ a g/ Občianskeho zákonníka.
5. Ku dňu zániku nájmu je nájomca spolu s ostatnými užívateľmi predmetného bytu povinný tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi.

### Čl. V

#### Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a úhrada za poskytované služby je stanovená podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Výška nájomného je vypočítaná podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003, o regulácii cien nájmu bytov uverejnený v zbierke zákonov oznámením Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 4/2004 Z.z..
3. Nájomca je povinný úhradu za užívanie bytu (nájomné) a preddavkové platby za poskytované služby spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca.
4. Ak si nájomca povinnosti uvedené v ods. 3 nesplní v lehote splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi spolu s omeškanou platbou aj úrok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania ustanovenej v § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný uhradiť správcovi skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ktoré správca vyúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacieho obdobia podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
6. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú vyššie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je nájomca povinný rozdiel (nedoplatok) uhradiť v lehote do 60 dní odo dňa, kedy mu bolo vyúčtovanie doručené.
7. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú nižšie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ povinný rozdiel (preplatok) vrátiť nájomcovi.

8. Ak nájomca dlhuje prenajíateľovi nedoplatky za predchádzajúce obdobia, má prenajíateľ právo preplatok započítať na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky voči nájomcovi.
9. Prenajíateľ môže v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu bez súhlasu nájomcu len z dôvodu zmeny príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov (napríklad pri úprave cien el. energie, plynu, tepla, vodného a stočného a pod.) alebo z ďalších dôvodov (napr. pri zmene rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby a pod.).
10. V evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto nájomnej zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom byť užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa.
11. Skutočnosti rozhodujúce pre zmenu úhrady je nájomca bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajíateľovi a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list, rodný list, sobášny list, rozsudok, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.)
12. Všetky zmeny týkajúce sa výšky nájomného a preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu z dôvodov uvedených v ods. 9 a 10. a iných zákonných dôvodov budú realizované v novom evidenčnom liste.

## **Čl. VI.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto nájomnej zmluvy, príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Prenajíateľ je najmä povinný:
  - a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi a osobám žijúcich s ním v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožniť nájomcovi a osobám žijúcich s ním v spoločnej domácnosti užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
  - b) včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajíateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a považovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajíateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
3. Nájomca je najmä povinný:
  - a) byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho odovzdať prenajíateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu,
  - b) umožniť vstup do bytu prenajíateľovi v prípade technickej kontroly bytu, nevyhnutnej a opodstatnenej potreby vykonania opráv,
  - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajíateľovi potrebu vykonania opráv v byte, ktoré je prenajíateľ povinný znášať,
  - d) ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod písm. a), b), c), zodpovedá prenajíateľovi za vzniknutú škodu,
  - e) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach domu a zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil on sám, príslušník jeho domácnosti, iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajíateľa vykonávať v byte alebo v dome stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa byt vymeniť, dať byt do podnájmu alebo výpožičky.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytu podľa ustanovení § 698 a 699 Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ je oprávnený robiť stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ robí takéto úpravy na príkaz vecne príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca bytu (ďalej ako dotknutá osoba) dáva svojím podpisom spoločnosti BYTHERM, s.r.o. Poltár (ďalej len prevádzkovateľ), ako aj subjektom vykonávajúcim spracovanie ročného vyúčtovania zálohových preddavkov na služby, pošte, inštitúciám štátnej správy, subjektom, s ktorými bude potrebné spolupracovať v rámci výkonu správy bytov(ďalej len sprostredkovateľ) súhlas na spracovanie osobných údajov, a to konkrétne mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, rodného čísla, štátnej príslušnosti, trvalého bydliska, povolania, telefónneho čísla a mailovej adresy, ktoré sú svojim rozsahom adekvátne tomuto účelu spracúvania. Súhlas na spracúvanie osobných údajov dáva dotknutá osoba v rozsahu Nariadenia Európskeho parlamentu a rady č.2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (GDPR) a zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov prevádzkovateľovi informačného systému BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik Poltár / správcovi domu / s použitím osobných údajov na automatizované spracovanie dát, ktoré sú určené na spracovanie v informačnom systéme. Tento súhlas je platný po dobu trvania nájomného vzťahu k predmetnému bytu, po jeho zániku je prevádzkovateľ povinný poskytnuté osobné údaje z informačného systému zlikvidovať v súlade s podmienkami stanovenými zák. č. 18/2018 Z.z.
9. **V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný uhradiť finančnú zábezpeku na ročné zúčtovanie do 30.6.vo výške 166,-EUR a po 30.6. vo výške 100,-€.**

## **Čl. VII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy touto nájomnou zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.
3. Prípadné zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
5. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno si ponechá prenajímateľ a jedno nájomca.

V Poltári dňa .....

---

**za prenajímateľa**

Mgr. Branislav Matúška  
konateľ

---

**nájomca**

**BYTHERM s.r.o.****Evidenčný list platný od: 20.07.2023**

pre výpočet úhrady za užívanie bytu s služieb spojených s bývaním

Evid. číslo: 71104506203

Mesto: **Poltár**Ulica: **Železničná 45**Priezvisko: **DEMEOVÁ**

Popisné číslo domu: 711

Číslo bytu: 62

Meno : **Michaela**

Vchod: 45

Poschodie: 03

Kategória bytu: 1

## I. Základné príslušenstvo

Vykurovanie: ustredne kurenie Výška: 2.50 m Výtah: Nie

Kúpeľňa : Vlastna, s WC, v byte Wc : vlastny v byte

II. Počet bývajúcich: 4, Počet osôb pre služby: 4.0, Počet izieb: 2

III. Výmera bytu - Obytná plocha : 28.38 m<sup>2</sup> Celková podlahová plocha: 39.06 m<sup>2</sup>Vedľajšia plocha: 10.68 m<sup>2</sup> Podlahová plocha pre ÚK : 39.06 m<sup>2</sup>

## IV. Úhrada za užívanie bytu

Za obytnú plochu (mesačne) + 25.43 EUR 10% za suterén (ročne) - 0.00 EUR

Za vedľajšiu plochu (mesačne) + 4.50 EUR 5% za výtah (ročne) - 0.00 EUR

Za plochu spolu (ročne) = 359.09 EUR 10% za výtah (ročne) - 0.00 EUR

Za základné vybavenie (ročne) + 163.16 EUR 5% za výšku nad 3,4m (ročne) - 0.00 EUR

Za ostatné vybavenie (ročne) + 46.73 EUR Iné zľavy (ročne) - 0.00 EUR

Za chýbajúce vybavenie (ročne) - 19.25 EUR Kalkulované nájomné (ročne) = 549.72 EUR

Maximálne nájomné (ročne) = 549.72 EUR

## V. Výpočet úhrady za užívanie bytu a zálohy za služby

Ročná úhrada za užívanie bytu spolu: 549.72 EUR

Mesačná úhrada: 45.81 EUR

Mesačné zálohy v EUR	Záloha	Predošlá	Rozúčtovateľné položky	Záloha	Predošlá
Nerozúčtovateľné položky			Základné nájomné	45.81	0.00
			Ústredné kúrenie	76.00	0.00
			TÚV - Ohrev	44.00	0.00
			TÚV - Voda	20.00	0.00
			Vodné-stočné	32.00	0.00
			Osvetlenie SP	1.49	0.00
			Poplatok - VY ÚK	0.70	0.00
<b>Spolu</b>				<b>220.00</b>	<b>0.00 EUR</b>

Vytlačené dňa:

.....

Užívateľ bytu

## Poučenie:

Nájomca bytu je 'povinný' oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb (Hlavné zmeny počtu osôb! Neskoršie zmeny pri rozúčtovaní nebudú zohľadnené.) Tento evidenčný list je súčasťou nájomnej zmluvy. V prípade nasúhlasu s predpisom nájomného je možné písomne sa odvolať na oddelení predpisu nájomného.

## Spolubývajúci:

Deme Július

Demeová Barbora

Demeová Michaela

Číslo účtu domu : /

IBAN : SK04 0900 0000 0051 3630 2027