

Zmluva o nájme bytu č. 52/2021

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Mesto Trenčín

sídlo : Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín
zastúpené : **Mgr. Richard Rybníček**, primátor mesta
bankové spojenie : Československá obchodná banka, a.s., korporátna pobočka Trenčín

IČO : 00 312 037
DIČ/IČ DPH : 2021079995/SK2021079995
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne

sídlo : Študentská 1639/2, 911 50 Trenčín
zastúpená : **doc. Ing. Jozef Habánik, PhD.**, rektor univerzity

IČO : 31 118 259
DIČ/IČ DPH : 2021376368/SK2021376368
Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne zriadení zo zákona NR SR č. 155/1997 Z. z., z 15. mája 1997 v znení a doplnení zákona č. 209/2002 Z. z., z 5. apríla 2002 (ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ, vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania **1 - izbový byt č. 16 na III. poschodí** v dome so súpisným číslom **382**, orientačným číslom 31, na ulici Gen. M. R. Štefánika v Trenčíne, ktorý pozostáva z:
a/ izba o výmere 19,89 m²,
b/ kuchyňa o výmere 11,74 m²,
c/ kúpeľňa o výmere 4,34 m²,
d/ WC o výmere 2,14 m²,
e/ predsieň o výmere 3,57 m².
Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je **19,89 m²** a celková výmera bytu s príslušenstvom (bez vedľajších priestorov) je **41,68 m²**.
2. Predmet zmluvy bude so súhlasom vlastníka/prenajímateľa dávať nájomca do podnájmu pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, v zmysle rozhodnutia o pridelení bytu rektorom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne.

3. O uzatvorení zmluvy o nájme bytu bolo rozhodnuté po prerokovaní v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne, číslo uznesenia **1007** zo dňa **22.09.2021**.
4. Nájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy užíva byt uvedený v čl. I tejto zmluvy od 18.07.2011, kedy ho od prenajímateľa prevzal v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmetný byt bol v deň odovzdania užívania schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte boli funkčné. Prevzatie predmetu nájmu do užívania potvrdil nájomca pri jeho prevzatí podpísaním protokolu o prevzatí bytu.
5. Rozsah práva užívať prenajatý byt je daný príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Čl. II

Doba platnosti a zánik nájmu bytu

1. Nájomná zmluva k bytu uvedenému v čl. I tejto zmluvy je uzatvorená **na dobu určitú – od 01.01.2022 do 31.12.2024**.
2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy zaniká:
 - a/ uplynutím doby nájmu,
 - b/ písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, pričom prenajímateľ môže nájom vypovedať iba z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

Čl. III

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na úhrady za služby poskytované s užívaním bytu odo dňa vzniku nájomného vzťahu, v bezhotovostnom platobnom styku na účet prenajímateľa IBAN: _____ s uvedením variabilného symbolu: _____, a to **mesačne do 25. dňa príslušného mesiaca**.
2. Celková suma nájomného a preddavkov na úhrady za služby poskytované s užívaním bytu je stanovená vo výške **49,76 €/mesiac** (slovom: štyridsaťdeväť eur a sedemdesiatšesť centov).
3. Nájomné je stanovené vo výške **41,29 €/mesiac** (slovom: štyridsaťjeden eur a dvadsaťdeväť centov) v súlade s Opatrením 29/2008 F. s. Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
4. Úhrady za služby poskytované s užívaním bytu sú uhrádzané formou preddavkov stanovených vo výške **8,47 €/mesiac** (slovom: osem eur a štyridsaťsedem centov), v súlade s predpisom mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, a to za nasledovné služby:
 - dodávka studenej vody,
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - odvádzanie zrážkových vôd a
 - STA.
5. Vyúčtovanie skutočnej výšky úhrad za služby spojené s užívaním bytu a nájomcom uhradených preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vykoná

správca/spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorému vyplýva povinnosť predložiť vyúčtovanie vlastníkovi najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Následne bude vyúčtovanie spracované prenajímateľom a zaslané nájomcovi.

Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a/ preplatok bude v prípade poškodenia predmetného bytu započítaný na úhradu náhrady škody,
 - b/ preplatok bude započítaný na úhradu nájomného a poplatkov za služby poskytované s užívaním bytu za nasledujúci mesiac až do vyčerpania,
 - c/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi v lehote splatnosti uvedenej na vyúčtovacej faktúre.
6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám ako tým, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, t. j. pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne. Predchádzajúci súhlas sa nevyžaduje, jedine na užívanie predmetu nájmu maloletým dieťaťom podnájomcu. Nájomca oznámi zmenu počtu osôb bývajúcich na predmete nájmu prenajímateľovi **do 15 dní** od jej vzniku. Do dňa, kedy nebude písomne oznámené zníženie počtu bývajúcich osôb na predmete nájmu prenajímateľovi, bude na účely výpočtu nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.
 7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci:
 - a/ z počtu bývajúcich osôb,
 - b/ zo zmien právnych, alebo cenových predpisov,
 - c/ zo zmien z rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu.
 Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne bez zbytočného odkladu.
 8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. III ods. 7 tejto zmluvy od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
 9. Ak nájomca nezaplatí nájomné a/alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.
 10. Nájomca berie na vedomie, že náklady spojené so zapojením/odpojením energií a so spotrebovanými energiami v byte hradí nájomca priamo dodávateľovi, s ktorým uzatvorí/uzatvoril zmluvu o dodávke energií, pričom nájomca sa zaväzuje ukončiť odber energií najneskôr ku dňu ukončenia nájmu a poskytnúť prenajímateľovi potrebné údaje pre ďalšie zapojenie energií na predmetnom byte.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt uvedený v čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o poskytovaní služieb upravuje Domový poriadok.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pred odovzdaním bytu prenajímateľovi odstráni na vlastné náklady akékoľvek zásahy vykonané v stenách. V opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu.
5. V prípade ukončenia nájmu bytu sa nájomca zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať predmetný byt (vrátane príslušenstva) prenajímateľovi vypratáný, hygienicky vybielený a v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu, v akom ho prevzal nájomca, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do stavu spôsobilého k riadnemu užívaniu, v akom ho nájomca prevzal.
6. V prípade, ak nájomca vykonal zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa podľa ods. 5 tohto článku, je povinný po skončení nájmu vec uviesť do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak uvedenie do pôvodného stavu nie je možné nájomca nemá právo na vydanie obohatenia tvoreného zhodnotením predmetu nájmu takýmito úpravami.
7. V prípade, ak prenajímateľ udelil nájomcovi súhlas s vykonaním úprav podľa ods. 5 tohto článku a medzi zmluvnými stranami nebude písomne dohodnuté inak, nájomca nemá počas doby trvania nájmu ani pri ukončení zmluvy nárok na úhradu nákladov na vykonanie týchto zmien ani na úhradu protihodnoty toho o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota predmetu nájmu.
8. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať.
9. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
10. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenie domu, ako aj požívať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
11. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti užívajú dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu. Na základe predchádzajúceho oznámenia je nájomca povinný prenajímateľovi umožniť vykonanie kontroly podľa tohto ustanovenia.
12. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní, po predchádzajúcom oznámení, umožniť na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom príslušného úradu a iných kontrolných orgánov, za účelom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
13. V prípade ak nájomca poruší povinnosť podľa ods. 11 alebo ods. 12 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 300,00 € (slovom:

tristo eur a nula centov) za každé takéto porušenie, a to aj opakovane. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej nájomcom porušením tejto povinnosti, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu.

14. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich práv.
15. Poistenie vnútorného zariadenia bytu si môže na vlastné náklady zabezpečiť nájomca.

Čl. V

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytu je povinný **písomne oznámiť prenajímateľovi mená pedagogických zamestnancov**, s ktorými uzatvoril zmluvu o podnájme, a to **do 5 dní** od uzatvorenia zmluvy o podnájme. K písomnému oznámeniu nájomca doloží aj rozhodnutie o pridelení bytu rektorom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
3. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia pre prenajímateľa a 1 vyhotovenie pre nájomcu.
5. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu slobodne, vážne a bez tiesne a vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy je pre nich jasný, určitý a zrozumiteľný.

Prenajímateľ:

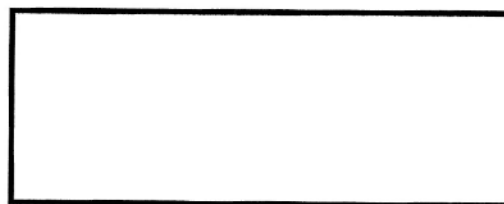
Nájomca:

.....
Mgr. Richard Rybníček
primátor mesta

.....
doc. Ing. Jozef Habánik, PhD.
rektor univerzity

MESTSKÝ ÚRAD VTRENČÍNE

Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín



Č.j.
V-M/15-2021

Vybavuje:
Ďurechová, MBA

Telefón:
032/6504 463

V Trenčíne:
04.10.2021

Vec

Výpis uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,
konaného dňa 22.09.2021

Uznesenie č. 1007

k návrhu na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu vo vlastníctve Mesta Trenčín podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p. Gen. M. R. Štefánika 382/31.

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

s c h v a ľ u j e

1.1 v zmysle § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p. v spojení s článkom III. ods. 5. písm. ab) bod 4. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, **spôsob prenechania nehnuteľnosti – 1-izbový byt č. 16** v dome so súpisným číslom 382, orientačným číslom 31, na ulici Gen. M. R. Štefánika v Trenčíne pre nájomcu **Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne**, ktorý ju so súhlasom vlastníka bude dávať do podnájmu pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, na dobu určitú – odo dňa 01.01.2022 do 31.12.2024, za cenu regulovaného nájmu 41,29 €/mesiac

ako prípad hodný osobitného zreteľa

Odôvodnenie:

Mesto Trenčín už dlhšiu dobu podporuje Trenčiansku univerzitu Alexandra Dubčeka v Trenčíne poskytnutím prenájmu predmetného nájomného bytu. Keďže TnUAD ponúka ubytovanie svojim pedagogickým zamestnancom, bytová otázka nie je prekážkou k uzatvoreniu pracovnej zmluvy s kvalifikovanými pedagógmi. Poskytovanie ubytovania pomáha TnUAD poskytovať lepšiu výuku pre študentov a skvalitnenie vyučujúceho procesu.

Rector TnUAD požiadal o predĺženie Zmluvy o nájme bytu uzatvorenej dňa 20.12.2017 k predmetnému bytu, z dôvodu personálnej politiky TnUAD.

MESTO TRENCIN

Mierove námestie 2, 911 64 TRENCIN

IČO: 00312037, DIČ: 2021079995, IČ DPH: SK2021079995, Register:

Variabilný symbol: 03820163

Meno: Trenčianska univerzita

Adresa: STEFANIKOVA 382/31

911 01 TRENCIN

Číslo účtu: SK48 7500 0000 0000 2582 0873

Trenčianska univerzita

Štefánikova 382/31-16

911 01 Trenčín

Vec: Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 1.1.2022

Počet izieb v byte: 1,0

Počet osôb: 1

Celková plocha bytu v m2

41,68 m2

Podielová plocha bytu v m2

41,68 m2

Predpis za účet Nájomné (v EUR)

**Predpis k
1.1.2022 v EUR**

Studená voda	7,04
Osvetlenie spoločných priestorov	0,46
Dažďová voda	0,76
STA	0,20
Nájom	41,29
Euro dorovnanie na účte najomne	0,01
Mesačná zálohová úhrada celkom	49,76

.....
pečiatka a podpis
prenajímateľa/ubytovateľa

.....
podpis
nájomcu/ubytovaného

Dňa: 7.12.2021

Vyhotovil: Lucia Cagalová