

Zmluva o nájme bytu

uzavretá

(podľa § 663 a nasl. zákona číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov)

medzi

prenajímateľom: **Vojenský opravárenský podnik Trenčín, a.s.**

a

nájomcom: **Miroslava Komorovská**

(ďalej len ako: „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

- 1.1 Táto Zmluva predstavuje záväzkovo-právny vzťah právnickej a fyzickej osoby nižšie uvedených:

Obchodné meno:	Vojenský opravárenský podnik Trenčín, a.s.	
	Sídlo:	Kasárenská č. 8, 911 05 Trenčín, Slovenská republika
	IČO:	36 350 583
	IČ DPH:	SK 2022107890
	Registrácia:	Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel Sa, vložka č. 10407/R
	Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
	Číslo účtu:	2941704148 / 1100
V zastúpení:	Ing. Pavol Blažej	
	Funkcia:	Predseda predstavenstva
Ďalej len ako:	„Prenajímateľ“	
na strane jednej		

a

Meno:	Miroslava	
Priezvisko:	Komorovská	
	Trvalé bydlisko:	Kasárenská č. 10, 911 05 Trenčín
	Dátum narodenia:	26.08.1980
	Rodné číslo:	805826/7250
Ďalej len ako:	„Nájomca“	
a strane druhej		

- 1.2 Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len ako: „Zmluvné strany“.

Článok II. Predmet Zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán, vznikajúcich, vyplývajúcich či existujúcich v súvislosti s nájmom predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.

Článok III. Predmet nájmu

- 3.1 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je:

- byt číslo 2 na prvom nadzemnom podlaží (prízemí) bytového domu so súpisným číslom: 867, vchod: 10, postavenom na pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom: č. 1951/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 209 m², veľkosť spoluvlastníckeho podielu: 1/1 celku, zapísaný na Lista vlastníctva číslo 2749, vedenom Katastrálnym úradom Trenčín, Správa katastra Trenčín, Okres: Trenčín, Obec: Trenčín, Katastrálne územie: Zlatovce, výmera bytu: 96 m² (byt pozostáva z dvoch samostatných obytných miestností, kuchyne, chodby, kúpeľne, WC a komory);
- spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 100/320 celku na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcely registra „C“ s parcelným číslom: 1951/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 60 m², zapísanom na Lista vlastníctva číslo 2749, vedenom Katastrálnym úradom Trenčín, Správa katastra Trenčín, Okres: Trenčín, Obec: Trenčín, Katastrálne územie: Zlatovce;

- c) vnútorné vybavenie bytu vyššie uvedeného, a to v rozsahu: kuchynská linka, elektrický sporák, vaňa, umývadlá, toaleta so splachovačom, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplovodné rozvody. Nájomcovi sa taktiež ponecháva do užívania pivnica, situovaná v bytovom dome. Nájomca je oprávnený užívať spoločné časti a zariadenia domu v rozsahu podľa tejto Zmluvy.
- 3.2 Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, pričom tento bez výhrad berie na vedomie a súhlasí s podmienkami Zmluvy s prihladnutím naň.
- 3.3 Prenajímateľ je vlastníkom predmetu nájmu vyššie uvedeného a je plne spôsobilý, bez akýchkoľvek obmedzení, tento predmet nájmu prenajať Nájomcovi.

Článok IV. Účel na rozsah nájmu

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu podľa tejto Zmluvy využívať výlučne na účely bývania. Nájomca je oprávnený vykonávať všetky práva zo Zmluvy vyplývajúce bez obmedzenia. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa meniť účel nájmu. Sídlo právnickej osoby či miesto podnikania fyzickej osoby môže predmet nájmu predstavovať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený predmet nájmu podľa tejto Zmluvy prenajať iným osobám výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade plánovaného odpredaja predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, tento bude Nájomcovi ponúknutý na odkúpenie ako prvému v poradí. V prípade odpredaju predmetu nájmu inej osobe ako Nájomcovi, Nájomca sa zaväzuje vysťahovať sa z predmetu nájmu a odovzdať ho v stave, akom ho prevzal. Iné ustanovenia tejto Zmluvy tým nie sú dotknuté.

Článok V. Nájomné.

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 272,01 EUR za predmet nájmu podľa tejto Zmluvy. Táto suma pozostáva z nájomného za predmet nájmu vo výške 57,70 EUR s DPH a úhrady vo výške 214,31 EUR s PDH za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (t.j. najmä dodávka tepla, teplej vody, vodné, stočné, dodávka elektrickej energie, prípadne plynu, spolu s úhradou za prenájom vodomera, plynomera, elektromeru, ako i iných relevantných meracích zariadení, úhrada za odpady, úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrada za výkon správy, a pod.). V prípadoch zistenia nedoplatkov na takýchto plneniach, vyčíslených po vykonaných odpočtoch ich poskytovateľom či inou oprávnenou osobou, takýto nedoplatok uhrádza Nájomca. Poplatky za Nájomcom externe objednané služby (prípojka internetu, káblová či iná televízia a pod.) nie sú zahrnuté do vyššie uvedenej odmeny, Nájomca ich úhrady vykonáva na vlastné náklady podľa osobitne dohodnutých podmienok s dodávateľom takýchto služieb či plnení.
- 5.2 Nájomné vyššie uvedené Nájomca uhrádza mesačne bezhotovostným prevodom alebo priamym vkladom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v Článku I ods. 1.1 Zmluvy. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na daný bankový účet. Platby Nájomca vykonáva tak, aby ich priradenie k nájmu podľa tejto Zmluvy nebolo sporné či problematické. Za škodu spôsobenú spornou platbou zodpovedá Nájomca.
- 5.3 Nájomca nájomné uhrádza na podklade faktúr, vystavovaných Prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 kalendárnych dní. Dátum uskutočniteľného zdaniteľného plnenia je posledný kalendárny deň mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý nájom patrí. Prvá nájomná Nájomca uhrádza dňom platného uzatvorenia tejto Zmluvy bez prihladnutia na deň nadobudnutia účinnosti.
- 5.4 V prípade omeškania s platbou nájomného, Prenajímateľ je oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania, a to až do úplného splatenia dlžnej sumy.

- 5.5 Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájomného, a to každoročne o mieru ročnej inflácie podľa vyhlásenia Štatistického úradu Slovenskej republiky. Nájomca sa zaväzuje akceptovať upravenú výšku nájomného a platiť ho odo dňa uvedeného v oznámení Prenajímateľa o takejto úprave výšky nájomného.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto Zmluva uzatvára na dobu neurčitú.
- 6.2 Nájom podľa tejto Zmluvy končí dohodou Zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou. Dohoda Zmluvných strán o skončení Zmluvy o nájme musí mať písomnú formu.
- 6.3 Výpovedať túto Zmluvu je možné z dôvodov podľa osobitných predpisov. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo takého jednostranné skončenie Zmluvy doručené druhej Zmluvnej strane.

Článok VII. Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a tento riadne udržiavať v rozsahu podľa tejto Zmluvy. Osobitné povinnosti Nájomcu tým nie sú dotknuté.
- 7.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za prítomnosti Nájomcu alebo ním povereného zástupcu, a to za účelom kontroly dodržiavania tejto Zmluvy. Prenajímateľ spravidla oboznámi Nájomcu s dátumom a časom vykonania takejto kontroly aspoň tri kalendárne dni vopred, pričom však právo vykonať takúto kontrolu bez predchádzajúceho ohlásenia Prenajímateľovi patrí.

Článok VIII. Práva a povinnosti Nájomcu

- 8.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať výlučne na účel dohodnutý touto Zmluvou, pričom je povinný ho chrániť pred nadmerným opotrebením, zničením či poškodením. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať akékoľvek relevantné právne normy, upravujúcu výkon práv a povinností z užívania predmetu nájmu vyplývajúcich. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za škodu ním spôsobenú ich nedodržaním, v takto vzniknutom prípade je povinný zaplatiť Prenajímateľovi všetky škody, vrátane akýchkoľvek sankcií, uvalených voči nemu osobami na takýto úkon oprávnenými.
- 8.2 Nájomca je zodpovedný za škody a vady vzniknuté na predmete nájmu a zaväzuje sa odstrániť ich na vlastné náklady. Po skončení nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, pričom sa prihliadne na obvyklú mieru opotrebovania. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení si tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá tým vznikne.
- 8.3 Nájomca vykonáva bežnú údržbu a bežné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady bez akejkoľvek peňažnej či inej súčinnosti Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy, resp. rekonštrukčné či modernizačné práce predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Každá stavebná úprava, rekonštrukčné práce či iné zhodnotenie majetku Prenajímateľa bude predmetom osobitnej písomnej dohody Zmluvných strán, v ktorej si Zmluvné strany upravia podmienky, za ktorých budú jednotlivé práce realizované. V opačnom prípade, Nájomca nemá nárok na akúkoľvek náhradu technického zhodnotenia predmetu nájmu, či akýchkoľvek nákladov či investícií v súvislosti s predmetom nájmu vynaložených. Nájomca nesmie na predmet nájmu zriadiť záložné, vecné či akékoľvek iné právo v prospech tretích osôb.

Článok IX. Doručovanie

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti či iné zásielky, doručované ktoroukoľvek zo Zmluvných strán druhej Zmluvnej strane sa doručujú osobne, doporučene poštou alebo kuriérskou službou, a to na adresu, uvedenú v Článku I. ods. 1.1 Zmluvy. Akákoľvek zmena korešpondenčnej adresy sa medzi Zmluvnými stranami oznamuje bezodkladne po vzniku takejto zmeny.
- 9.2 Akákoľvek zásielka, resp. písomnosť, zasielaná druhej Zmluvnej strane sa považuje za riadne a platne doručení dňom prevzatia zásielky, resp. písomnosti Zmluvnou stranou. V prípade doporučeného doručovania poštou, ak Zmluvná strana odmietne zásielku, resp. písomnosť prevziať, považuje sa za doručení dňom odopretia prevzatia zásielky, resp. písomnosti touto Zmluvnou stranou. V prípade bezvýsledného doručovania sa zásielka, resp. písomnosť považuje za doručení tretím dňom odo dňa odoslania zásielky, resp. písomnosti Zmluvnou stranou, ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia. Osobné doručovanie, ako aj doručovanie kuriérskou službou sa riadi obdobne.

Článok X. Rozhodcovská doložka

- 10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, vzniknuté z právnych vzťahov vyplývajúcich z tejto Zmluvy alebo súvisiacich s touto Zmluvou, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, nárokov na náhradu škody, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy alebo tejto rozhodcovskej doložky, predložia na rozhodnutie výlučne 1. Trenčianskemu rozhodcovskému súdu, so sídlom Piaristická 276/46, 911 40 Trenčín, Slovenská republika, (ďalej len ako: „TRS“), podľa ustanovení jeho Rokovacieho poriadku a Štatútu. Zmluvné strany sa zaväzujú podrobiť rozhodnutiu TRS. Jeho rozhodnutie bude pre strany konečné, záväzné a vykonateľné. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že:
- a) vylučujú podanie žaloby podľa § 40 ods. 1 písm. h) zákona č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v zmysle neskorších predpisov (dôvody na obnovu konania);
 - b) rozhodcu ustanoví rozhodcovský súd (§ 8 ods. 1 zákona . 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v zmysle neskorších predpisov);
 - c) ak sa bude jednať o obchodnoprávny spor, môže TRS rozhodnúť aj podľa zásad spravodlivosti;
 - d) rozhodcovský rozsudok nie je možné preskúmať na žiadosť niektorej zo Zmluvných strán iným rozhodcovským senátom TRS.
- 10.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že rozhodcovský súd môže vykonávať svoju pôsobnosť len v rozsahu stanovenom osobitným predpisom, pričom rozsah možných súdnych sporov, ktorý možno vyporiadať v rozhodcovskom konaní je im známy. V spore, ktorý vzhľadom na svojou povahu nie je možné riešiť v rozhodcovskom konaní, Zmluvné strany sa zaväzujú obrátiť sa na civilný súd po predchádzajúcom pokuse o mimosúdny zmier.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Zmluvné strany prehlasujú, že osobne alebo ich oprávnení zástupcovia sú plne spôsobilí na právne úkony a plne oprávnení brať na seba, či osobu v mene ktorej konajú, záväzky z tejto Zmluvy vyplývajúce.
- 11.2 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba formou písomných, vzostupne očíslovaných dodatkov, uzatvorených medzi Zmluvnými stranami. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie. Ak je Zmluva alebo jej dodatok uzatvorená v slovenskom jazyku a súčasne v jej cudzojazyčnej verzii, alebo ak je Zmluva vyhotovená len v cudzom jazyku, na účely jej výkladu má prednosť znenie slovenského

vyhotovenia. Akékoľvek zmeny v kontaktných údajoch podľa Článku I. ods. 1.1 Zmluvy si Zmluvné strany navzájom oznamujú bezodkladne po ich vzniku, resp. bezodkladne po tom, ako sa o nich dozvedeli.

- 11.3 Právne vzťahy z tejto Zmluvy vyplývajúce, v súvislosti s ňou vznikajúce, ako aj právne vzťahy Zmluvou výslovne neupravené a s ňou súvisiace sú prednostne spravované ustanoveniami Obchodného zákonníka. Rozhodným právom je právny poriadok Slovenskej republiky, na kolízne normy sa neprihliada.
- 11.4 Táto Zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami, pokiaľ neskorší vznik jej účinnosti nie je spojený so zverejňovaním podľa osobitného predpisu. Zmluvné strany čestne vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy je im zrozumiteľný, zodpovedá ich skutočnej, určitej a slobodnej vôli, že nie je podpísovaná pod nátlakom ani za zvlášť nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú pripojením svojich vlastnoručných podpisov alebo vlastnoručných podpisov osôb oprávnených konať v ich mene.

V Trenčíne, dňa 07.02.2012

.....
Ing. Pavol Blažej
predseda predstavenstva
Vojenský opravárenský podnik Trenčín, a.s.

V Trenčíne, dňa 07.02.2012

.....
Miroslava Komorovská