

# Zmluva o opakovanom nájme bytu č. 27/2023

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

## Prenajímateľ:

### **Mesto Trenčín**

sídlo : Mierové nám. 1/2, 911 64 Trenčín  
zastúpené : **Mgr. Richard Rybníček**, primátor mesta  
bankové spojenie : Československá obchodná banka, a.s., korporátna pobočka Trenčín  
IBAN : SK82 7500 0000 0001 2582 5903  
SWIFT/BIC : CEKOSKBX  
IČO : 00 312 037  
DIČ/IČ DPH : 2021079995/SK2021079995  
(ďalej len „prenajímateľ“)

## Nájomca:

### **Mária Kolmanová, rod.**

trvalý pobyt :  
dátum narodenia :  
rodné číslo :  
(ďalej len „nájomca/nájomcovia“)

## **Čl. I**

### **Predmet nájmu a rozsah zmluvy**

1. Prenajímateľ, vlastník bytu opakovane prenecháva nájomcovi do užívania **1 - izbový byt č. 33 na I. poschodí** v dome so súpisným číslom **6690**, orientačným číslom **33**, na ulici Východná v Trenčíne, ktorý pozostáva z:  
a/ izba č. 1 o výmere 15,75 m<sup>2</sup>,  
b/ obytná kuchyňa o výmere 14,70 m<sup>2</sup>,  
c/ chodba o výmere 6,83 m<sup>2</sup>,  
d/ kúpeľňa s WC o výmere 3,36 m<sup>2</sup> a  
e/ vedľajšie priestory – loggia o výmere 3,84 m<sup>2</sup> a pivnica č. 33.  
Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je **30,45 m<sup>2</sup>** a celková výmera bytu s vedľajšími miestnosťami a príslušenstvom (bez vedľajších priestorov) je **40,64 m<sup>2</sup>**.
2. O uzatvorení zmluvy o nájme bytu bolo rozhodnuté po prerokovaní v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne, číslo uznesenia **142** zo dňa **21.02.2023**.
3. Nájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy užíva byt uvedený v čl. I tejto zmluvy od 01.04.2017, 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.
4. 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.

5. Spoločnými užívateľmi bytu sú: \_\_\_\_\_  
 a/ syn: Milan Kolman, nar.  
 b/ druh: Milan Fábik, nar.

## 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 24.05.2023 do 23.05.2026.**
2. Táto zmluva sa uzatvára ako opakovaná nájomná zmluva k predmetnému bytu. V súlade so Zmluvou o nájme bytu uzatvorenej dňa 21.05.2020 v znení Dodatku č. 1 uzatvoreného dňa 22.08.2022 a § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku, nájomca nemá právo na ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu. Týmto nie je dotknuté právo nájomcu podať si novú žiadosť o pridelenie nájomného bytu v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín.
3. 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: **SK82 7500 0000 0001 2582 5903** s uvedením variabilného symbolu: **66900333** a to **mesačne do 25. dňa príslušného mesiaca**, s výnimkou 1. nájomného a preddavkov na úhrady za služby poskytované s užívaním bytu, ak nájomný vzťah nevznikol k prvému dňu v mesiaci, ktorých alikvotná časť je vypočítaná odo dňa vzniku nájmu a splatná nasledovne:
  - alikvotná časť bude uhradená k poslednému dňu príslušného mesiaca, ak vznikne nájom do 25. dňa v mesiaci alebo
  - alikvotná časť bude uhradená spolu s ďalším nájomným a úhradami za služby poskytované s užívaním bytu, ak vznikne nájom po 25. dni v mesiaci.
2. Celková suma nájomného a preddavkov na úhrady za služby poskytované s užívaním bytu je stanovená vo výške **202,53 €/mesiac** (slovom: dvestodva eur a päťdesiattri centov).
3. V prípade, že nájomný vzťah nevznikol k prvému dňu v mesiaci, nájomca uhradí za príslušný mesiac alikvotnú časť z celkovej výšky nájmu a preddavkov na úhrady za služby poskytované s užívaním bytu vypočítanú odo dňa vzniku nájomného vzťahu.
4. Nájomné je stanovené vo výške 92,05 €/mesiac (slovom: deväťdesiatdva eur a päť 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.
5. Úhrady za služby poskytované s užívaním bytu sú uhrádzané formou preddavkov stanovených vo výške 110,48 €/mesiac (slovom: jednotodesať eur a štyridsaťosem centov),

v súlade s predpisom mesačnej zálohovej platby za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, a to za nasledovné služby:

- dodávka tepla na ústredné kúrenie
- dodávka tepla na ohrev teplej úžitkovej vody,
- dodávka studenej vody,
- dodávka studenej vody na prípravu teplej úžitkovej vody,
- prevádzka výťahu,
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- odvádzanie zrážkových vôd,
- upratovanie spoločných priestorov,
- poistenie bytového domu,
- STA a
- poplatok za komunálny odpad.

6. Vyúčtovanie skutočnej výšky úhrad za služby spojené s užívaním bytu a nájomcom uhradených preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vykoná správca bytového domu, bytov a nebytového priestoru, ktorému vyplýva povinnosť predložiť vyúčtovanie nájomcovi najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

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.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa dať predmetný byt do podnájmu a umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám, ako tým ktoré sú uvedené v tejto zmluve, s výnimkou užívania predmetu nájmu maloletým dieťaťom nájomcu alebo spoločných užívateľov – v tomto prípade je však nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti do 15 dní od jej vzniku. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v predmete nájmu **do 15 dní** od jej vzniku. Do dňa, kedy nebude písomne oznámené zníženie počtu bývajúcich osôb na predmete nájmu prenajímateľovi bude na účely výpočtu skutočnej výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytu podľa ods. 2 tohto článku rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.
8. 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.
9. 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 zapojení/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 sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu uvedeným v čl. I tejto zmluvy, ktorý nájomcovi odovzdal v stave spôsobilom na riadne užívanie pri vzniku prvého nájmu. 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 vypratý, 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. 3 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. 3 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 užíva 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 ministerstva, 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 výkon ich práv.
15. Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
16. Poistenie vnútorného zariadenia bytu si môže na vlastné náklady zabezpečiť nájomca.

#### Čl. V

#### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o opakovanom 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 opakovanom 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.

V Trenčíne dňa ...

V Trenčíne dňa

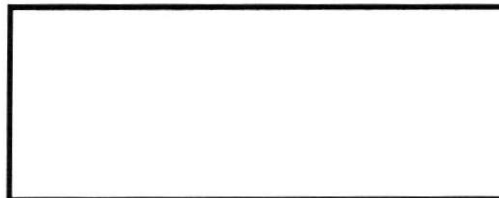
\_\_\_\_\_  
**Mgr. Richard Rybníček**  
primátor mesta  
(prenajímateľ)

\_\_\_\_\_  
**Mária Kolmanová**  
(nájomca)

# MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

Mierové nám. č. 1/2, 911 64 Trenčín

---



Č.j.  
V-M/94-2023

Vybavuje:  
Ďurechová, MBA

Telefón:  
032/6504 463

V Trenčíne:  
20.03.2023

## Vec

Výpis uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,  
konaného dňa 21.02.2023

---

### U z n e s e n i e č. 142

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. a v súlade s článkom 6 bod 4. VZN č. 14/2008 Kasárenská 1725/A, Východná 6690/ 31, 33.

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

### s c h v a ľ u j e

**23/** v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s článkom 6 bod 4. VZN č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín **opakovaný prenájom nehnuteľnosti – 1-izbový byt č. 33** v dome so súpisným číslom 6690, orientačným číslom 33, na ulici Východná v Trenčíne pre nájomcu **Mária Kolmanová** na dobu určitú – odo dňa 24.05.2023 do 23.05.2026, za cenu regulovaného nájmu 92,05 €/mesiac, s tým že v súlade so Zmluvou o nájme bytu zo dňa 21.05.2020 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 22.08.2022 nájomca nebude mať po ukončení tohto nájmu už právo na ďalšie opakované uzatvorenie zmluvy o nájme k predmetnému bytu.

Nájomná zmluva bude so žiadateľom uzatvorená až po:

- splnení podmienky, že najneskôr pri podpise nájomnej zmluvy bude mať žiadateľ evidovaný trvalý pobyt na území mesta Trenčín, v zmysle článku 6 bod 2 písm. c/ VZN č. 14/2008.

**Celkové ročné nájomné predstavuje ..... 1.104,60 €.**

**Odôvodnenie:**

Mesto Trenčín má vo vlastníctve 61 bytových jednotiek na ulici Východná 6690/31 a 33, ktoré boli nadobudnuté za podpory ŠFRB a dotácie z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Na predmetné byty sa vzťahuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý sa v § 12, ods. 3 a ods. 4 písm. a) a b) zaoberá opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy, pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z.

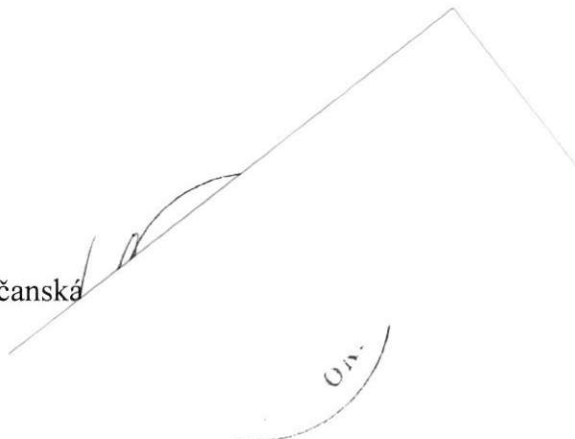
Uvedený nájomca, ktorý žiada o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu:

- spĺňa finančné kritérium, t. j. mesačný príjem domácnosti neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- riadne a včas si neplatí predpísaný nájom a služby spojené s užívaním bytu (ku dňu prerokovania žiadosti v KSVaVP nájomca nemal nedoplatok na predpísanom nájme a službách spojených s užívaním bytu),
- nepoškodil a neznehodnotil byt vo vlastníctve mesta a
- neporušil ostatné podmienky uvedené v Zmluve o nájme bytu zo dňa 21.05.2020 a Dodatku č. 1 zo dňa 22.08.2022.

V zmysle článku 8 bod 5. VZN č. 14/2008, ak nájomca počas trvania nájomnej zmluvy, ktorá má byť opakovane uzatvorená, riadne a včas neplatil nájomné alebo služby spojené s nájmom bytu; nájomca má voči mestu Trenčín evidované nedoplatky na daniach a poplatkoch alebo na nájme bytu vo vlastníctve mesta Trenčín alebo službách spojených s nájmom bytu vo vlastníctve mesta, príslušná komisia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne je oprávnená žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy zamietnuť.

V zmysle článku 6 bod 4. VZN č. 14/2008 sa uzatváranie nájomných zmlúv, predmetom ktorých je prenechanie bytu vo vlastníctve mesta do nájmu fyzickej osobe, bude vždy považovať za prípad hodný osobitného zreteľa.

Za správnosť odpisu: Mgr. Jana Smrečanská





ERES property - Z.mandát s.r.o.  
Braneckého 161  
911 01 Trenčín

IČO: 52845133, DIČ: 2121163143

## PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K **1.6.2023**

Suma na úhradu

**202,53 Eur**

Variabilný symbol

**66900333**

Uhradiť na účet

**SK82 7500 0000 0001 2582 5903**

Meno	Mária Kolmanová		
Adresa priestoru			
Počet osôb	3	Podlahová plocha	39,95 m <sup>2</sup>
Č. priest.	33	Spoluvlastnicky podíl	0,00 m <sup>2</sup>
		Plocha pre fond op	0,00 m <sup>2</sup>

Mária Kolmanová

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

### PREDPIS ZA ÚČET

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.8.2022 (Eur)
Nájomné	92,05
Studená voda, vodné stočné	9,10
Poplatok za zrážkovú vodu	0,65
El. energia v spol. priestoroch	4,90
Paušál za výťah + elektrina	4,50
Teplo na vykurovanie	46,57
Teplo na ohrev TUV	29,50
Studená voda na prípravu TUV	5,07
Poplatok za upratovanie	4,00
Poplatok za Satelit / Sp. Anténu	0,20
Poistenie za bytový dom	0,35
Odvoz domového odpadu - smeti	5,64
<b>Mesačná zálohová úhrada celkom</b>	<b>202,53</b>



Eres property - Z. mandát, s.r.o., J. Braneckého 161/12, 911 01 Trenčín

Variabilný symbol: 66900333

Meno: Mária Kolmanová

Meno: Mária Kolmanová

Vec: **Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 24.05.2023**

Počet osôb: 3

podlahová plocha	39,95 m2
spoluvlastnícky podiel	m2
plocha pre tvorbu FO	m2

**Predpis za účet Nájomník mesta (v EUR)**

**Predpis k 24.5.2023**

Nájomné	23,75
Studená voda, vodné, stočné	2,35
poplatok za zrážkovú vodu	0,17
El.energia v spol.priestoroch	1,26
Paušal za výťah+elektrika	1,16
Teplo na vykurovanie	12,02
Teplo na ohrev TÚV	7,61
Studená voda na prípravu TÚV	1,31
Poplatok za upratovanie	1,03
poplatok za STA	0,05
Poistenie za bytový dom	0,09
Odvoz domového odpadu-smeti	1,46
<b>Čiastková zálohová úhrada celkom</b>	<b>52,27</b>

Tento predpis uhrádza nájomník

Vyhotovil: Karin Ondrušková  
tel.č.: 032/7442221  
email: karin.ondruskova@eresproperty.sk