

Zmluva o nájme bytu č. 38/2023

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 : SK48 7500 0000 0000 2582 0873
SWIFT/BIC : CEKOSKBX
IČO : 00 312 037
DIČ/IČ DPH : 2021079995/SK2021079995
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomcovia:

Juraj Kuzma, rod.

trvalý pobyt
dátum narodenia
rodné číslo

a manželka

Alica Kuzmová, rod.

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

Čl. I

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ, vlastník bytu prenecháva nájomcom do užívania **2-izbový byt č. 7 na prízemí** v dome so súpisným číslom **1725**, orientačným číslom **5A**, na ulici Kasárenská v Trenčíne, ktorý pozostáva z:
a/ izba č. 1 o výmere 9,84 m²,
b/ izba č. 2 o výmere 8,75 m²,
c/ kuchyňa o výmere 8,12 m²,
d/ kúpeľňa s WC o výmere 3,50 m² a
e/ zádverie o výmere 3,33 m².
Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je **18,59 m²** a celková výmera bytu s príslušenstvom (vedľajšími miestnosťami) je **33,54 m²**.
2. O uzatvorení zmluvy o nájme bytu bolo rozhodnuté po prerokovaní v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne, číslo uznesenia **222** zo dňa **26.04.2023.2023**.

3. Nájomcovia uvedení v záhlaví tejto zmluvy užívajú byt uvedený v čl. I tejto zmluvy od 01.05.2012, 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.
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.

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 01.07.2023 do 30.06.2026.**
2. Nájomcovia majú právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu s prenajímateľom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. V súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. bude môcť byť nájomná zmluva jedenkrát opakovane uzatvorená, na dobu 1 roka, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na dlhšej dobe nájmu, najviac však na 3 roky (t. z. pre odstránenie pochybnosti sa uvádza, že jednou z podmienok opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy je skutočnosť, že s nájomcom nebola opakovane uzatvorená nájomná zmluva bezprostredne po ukončení tejto zmluvy).
4. V prípade, ak nájomca neužíva predmetný byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a služby spojené s užívaním bytu, má voči mestu nedoplatky) a/alebo odmietne sprístupniť byt vlastníkovi alebo ním poverenej osobe za účelom vykonania kontroly stavu bytu nájomca nemá nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa ods. 3 tohto článku.
5. 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

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomné za užívanie bytu odo dňa vzniku nájomného vzťahu, v bezhotovostnom platobnom styku na účet prenajímateľa IBAN: **SK48 7500 0000 0000 2582 0873** s uvedením variabilného symbolu: **17250071**, a to **mesačne do 25. dňa príslušného mesiaca.**
2. Celková suma nájomného je stanovená vo výške **34,29 €/mesiac** (slovom: tridsaťštyri eur a dvadsaťdeväť centov).
3. V prípade, že nájomný vzťah nevznikol k prvému dňu v mesiaci, nájomcovia uhradia za príslušný mesiac alikvotnú časť z celkovej výšky nájmu.

4. Nájomné je stanovené 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. Nájomcovia nie sú oprávnení 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 nájomcov alebo spoločných užívateľov – v tomto prípade sú však nájomcovia povinní oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti do 15 dní od jej vzniku. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v predmete nájmu **do 15 dní** od jej vzniku.
6. Ak nájomcovia nezaplatia nájomné do piatich dní po jeho splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.
7. Nájomcovia berú na vedomie, že náklady spojené so zapojením/odpojením energií a so spotrebovanou elektrinou v byte hradia nájomcovia priamo dodávateľovi, s ktorým uzatvorila/uzatvorili zmluvu o dodávke elektrickej energie, pričom nájomcovia sa zaväzujú ukončiť odber energií najneskôr ku dňu ukončenia nájmu a poskytnúť prenajímateľovi potrebné údaje pre ďalšie zapojenie energií na predmetnom byte. Náklady spojené so spotrebovanou vodou hradia nájomcovia na základe osobitne uzatvorenej zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu uvedeným v čl. I tejto zmluvy, ktorý nájomcom 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 Mesta Trenčín.
2. Nájomcovia sa zaväzujú 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, sú nájomcovia povinní oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedajú za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomcovia nesmú vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
4. Nájomcovia sa zaväzujú, 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 nájomcovia zaväzujú dňom skončenia nájmu odovzdať predmetný byt prenajímateľovi vypratáný, hygienicky vybielený a v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu, v akom ho prevzali nájomcovia, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade sú povinní uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorým sa byt uvedie do stavu spôsobilého k riadnemu užívaniu, v akom ho nájomcovia prevzali.
6. V prípade, ak nájomcovia vykonali zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa podľa ods. 3 tohto článku, sú povinní po skončení nájmu vec uviesť do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak uvedenie do pôvodného stavu nie je možné,

nájomcovia nemajú právo na vydanie obohatenia tvoreného zhodnotením predmetu nájmu takýmito úpravami.

7. V prípade, ak prenajímateľ udelil nájomcom súhlas s vykonaním úprav podľa ods. 3 tohto článku a medzi zmluvnými stranami nebude písomne dohodnuté inak, nájomcovia nemajú 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 nájomcovia nemajú právo na bytovú náhradu, okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcov nie je možné ďalej užívať.
9. Nájomcovia sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
10. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcami 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 nájomcovia a osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti užívajú dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu. Na základe predchádzajúceho oznámenia sú nájomcovia povinní prenajímateľovi umožniť vykonanie kontroly podľa tohto ustanovenia.
12. Nájomcovia 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 nájomcovia porušia povinnosť podľa ods. 11 alebo ods. 12 tohto článku je prenajímateľ oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške 300,00 € za každé takéto porušenie, a to aj opakovane. Uhradením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej nájomcami porušením tejto povinnosti, a to aj vo výške presahujúcej uhradenú zmluvnú pokutu.
14. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
15. Nájomcovia vyhlasujú, že nie sú oprávnení ponechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
16. Poistenie vnútorného zariadenia bytu si môže na vlastné náklady zabezpečiť nájomcovia.

Čl. V **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 4 vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia pre prenajímateľa a 1 vyhotovenie pre každého 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 . . .

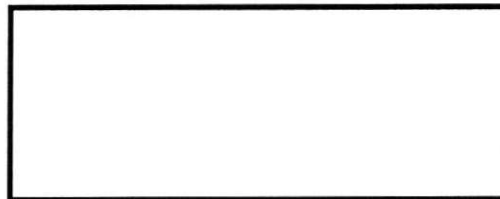
Juraj Kuzma
(nájomca)

Mgr. Richard Rybníček
primátor mesta
(prenajímateľ)

Alica Kuzmová
(nájomca)

MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

Mierové nám. č. 1/2, 911 64 Trenčín



Č.j.
V-M/148-2023

Vybavuje:
Ďurechová, MBA

Telefón:
032/6504 463

V Trenčíne:
29.05.2023

Vec

Výpis uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,
konaného dňa 26.04.2023

U z n e s e n i e č. 222

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 a Veľkomoravská 2839/13, 17.

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

s c h v a ľ u j e

1/ 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 **prenájom nehnuteľnosti – 2- izbový byt č. 7** v dome so súpisným číslom 1725, orientačným číslom 5A, na ulici Kasárenská v Trenčíne pre nájomcov **Juraj Kuzma a manželka Alica Kuzmová** na dobu určitú – odo dňa 01.07.2023 do 30.06.2026, za cenu regulovaného nájmu 34,29 €/mesiac s tým, že v súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní bude môcť byť nájomná zmluva jedenkrát opakovane uzatvorená, na dobu 1 roka, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na dlhšej dobe nájmu, najviac však na 3 roky (t. z. pre odstránenie pochybností sa uvádza, že jednou z podmienok opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy je skutočnosť, že s nájomcom nebola opakovane uzatvorená nájomná zmluva bezprostredne po ukončení zmluvy). O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcov minimálne päť mesiacov pred dohodnutým termínom skončenia nájmu.

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 411,48 €.

Odôvodnenie:

Mesto Trenčín má vo vlastníctve 16 bytových jednotiek na ulici Kasárenská 1725/5A, ktoré boli nadobudnuté za podpory - dotácie Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

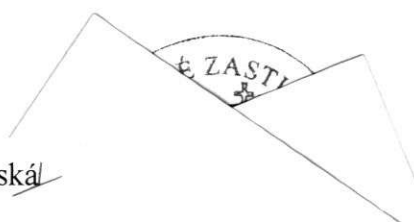
Na predmetné byty sa vzťahuje zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, ktorý sa v § 12 ods. 3 a ods. 4 písm. a) a b) zaoberá opakovaným uzatvorením nájomnej zmluvy, pri dodržiavaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z.

Uvedení nájomcovia, ktorí žiadajú o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu:

- splňajú finančné kritérium, t. j. mesačný príjem domácnosti neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- riadne a včas si platia predpísaný nájom (Ku dňu prerokovania žiadosti v KSVaVP nemali nájomcovia nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu a nedoplatky na daniach a poplatkoch voči mestu Trenčín),
- nepoškodili a neznehodnotili byt vo vlastníctve mesta a
- neporušili ostatné podmienky uvedené v Zmluve o opakovanom nájme bytu č. 15/2021 zo dňa 30.06.2021.

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



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. ZASTI' with a small mark below it, is written over a faint, stylized graphic of a mountain range or a similar abstract shape.