

Zmluva o nájme bytu č. 46/2023

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

Prenajímateľ:

Mesto Trenčín

sídlo : Mierové nám. č. 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:

Viera Majerová, rod. l

trvalý pobyt

dátum narodenia

rodné číslo

(ďalej len „nájomca/nájomcovia“)

Čl. I

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ, vlastník bytu prenecháva nájomcovi do užívania **1 - izbový byt č. 39 na II. poschodí** v dome so súpisným číslom **6690**, orientačným číslom **33**, na ulici Východná v Trenčíne, ktorý pozostáva z:
a/ obytná kuchyňa o výmere 22,60 m²,
b/ chodba o výmere 3,12 m²,
c/ kúpeľňa s WC o výmere 3,73 m² a
d/ vedľajšie priestory – balkón o výmere 1,12m² a pivnica č. 39.
Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je **22,60 m²** a celková výmera bytu s vedľajšími miestnosťami a príslušenstvom (bez vedľajších priestorov) je **29,45 m²**.
2. O uzatvorení zmluvy o nájme bytu bolo rozhodnuté po prerokovaní v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne, číslo uznesenia **295** zo dňa **27.06.2023**.
3. Nájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy užíva byt uvedený v čl. I tejto zmluvy od 01.11.2010, 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.

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 01.11.2023 do 31.10.2025.**
2. Nájomca má 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 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: **669003902** a to **mesačne do 25. dňa príslušného mesiaca**, s výnimkou 1. nájomného a preddavkov na úhrady za služby poskytované s užívaním bytu, ktorých alikvotná časť je 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 **195,00 €/mesiac** (slovom: **jednostodevät'desiatpäť eur a nula 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 účinnosti zmluvy.

4. Nájomné je stanovené vo výške 67,85 €/mesiac (slovom: šesťdesiatšedem eur a osemdesiatpäť 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 127,15 €/mesiac (slovom: jednotodvadsaťsedem eur a pätnásť 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,
 - STA
 - 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 spotrebovanou elektrinou/plynom 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.

ČI. 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 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. 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 ponechať 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 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.

V Trenčíne dňa .

____ V Trenčíne dňa

< _____

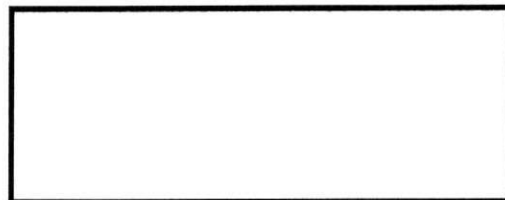
.....

Mgr. Richard Rybníček
primátor mesta
(prenajímateľ)

Viera Majerová
(nájomca)

MESTSKÝ ÚRAD V TRENČÍNE

Mierové nám. č. 1/2, 911 64 Trenčín



Č.j.
V-M/193-2023

Vybavuje:
Durechová, MBA

Telefón:
032/6504 463

V Trenčíne:
20.07.2023

Vec

Výpis uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,
konaného dňa 27.06.2023

U z n e s e n i e č. 295

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 1725/5A a Východná 6690/ 31, 33.

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 – 1-izbový bezbariérový byt č. 39** v dome so súpisným číslom 6690, orientačným číslom 33, na ulici Východná v Trenčíne pre nájomcu **Viera Majerová** na dobu určitú – odo dňa 01.11.2023 do 31.10.2025, za cenu regulovaného nájmu 67,85 €/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 nájomcu 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 814,20 €.

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 k obsadenému bytu o uzatvorenie zmluvy o nájme bytu :

- je nájomcom predmetného bytu, ktorému končí opakovaný nájom a nemá právo na ďalšie opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu. Týmto nie je dotknuté právo nájomcu podať si novú žiadosť o pridelenie predmetného nájomného bytu v zmysle Všeobecného záväzného nariadenia Mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín
- spĺňa finančné kritérium, t. j. mesačný príjem domácnosti neprevyšuje štvornásobok životného minima,
- riadne a včas si platí predpísaný nájom a služby spojené s užívaním bytu,
- nepoškodil a neznehodnotil byt vo vlastníctve mesta a
- neporušil ostatné podmienky uvedené v Zmluve o opakovanom nájme bytu zo dňa 19.10.2020 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 22.08.2022.

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



TRENČÍN



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

IČO: 52845133, DIČ: 2121163143

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE
BYTU PLATNÝ OD 1.11.2023

Meno	Viera Majerová		
Adresa priestoru			
Počet osôb	1	Podlahová plocha	29,45 m ²
Č. priest.	39	Spoluvlastnícky podíl	0,00 m ²
		Plocha pre fond op	0,00 m ²

Viera Majerová

Suma na úhradu
195,00 Eur

Variabilný symbol
669003902

Uhradiť na účet

SK82 7500 0000 0001 2582 5903

Dátum splatnosti k 25. dňu príslušného mesiaca

PREDPIS ZA ÚČET

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.11.2023 (Eur)
Nájomné	67,85
Studená voda, vodné stočné	8,99
Poplatok za zrážkovú vodu	0,48
El. energia v spol. priestoroch	1,63
Paušál za výťah + elektrina	1,50
Teplo na vykurovanie	71,76
Teplo na ohrev TUV	31,48
Studená voda na prípravu TUV	4,98
Poplatok za upratovanie	4,00
Poplatok za Satelit / Sp. Anténu	0,20
Poistenie za bytový dom	0,25
Odvoz domového odpadu - smetí	1,88
Mesačná zálohová úhrada celkom	195,00

Kontakt na správcu:
ERES property - Z.mandát, s.r.o.
Braneckého 161/12, 911 01 Trenčín
032 / 744 2220, 744 2221

Stránkové hodiny:
Po: 8.00-12.00 13.00-16.00
Ut: nestránkový deň
St: 8.00-12.00 13.00-17.00
Št: 8.00-12.00 13.00-16.00
Pi: nestránkový deň

Tento predpis uhrádza nájomník.

Podpis nájomníka:

11.9.2023