

133/2023

ZMLUVA O NÁJME OBECNÉHO NÁJOMNÉHO BYTU
podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a
podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC TRENČIANSKA TEPLÁ**
zastúpená starostom obce Ing. Milanom Berecom
Obecný úrad, M. R. Štefánika 376/30, Trenčianska Teplá
IČO: 312 045
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s., Trenčín
IBAN: SK68 5600 0000 0006 7637 2007

Nájomca: **Milan Komorník**



štátny občan SR

Beáta Komorníková



štátny občan SR

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 19 v bytovom dome na ul. A. Hlinku , číslo domu 1451/53 , na 4. NP v obci Trenčianska Teplá,(ďalej aj len ako „predmet nájmu“).
2. Opis stavu bytu: 3 – izbový byt I. kategórie o výmere: 62,90 m².
Byt pozostáva z 3 izieb , kuchyne, predsiene, kúpeľne , WC.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať i spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Príslušenstvo bytu uvedeného v ods. 1 tohto ustanovenia tvoria: chodba, schodište, pivnica, upratovacia miestnosť.
4. Prenajímateľ s právnymi účinkami tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania na účel bývania a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve a riadne a včas platiť nájomné a platby za služby spojené s jeho užívaním. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude užívať s manželkou a dvomi deťmi (príloha č. 3.). Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenajímateľa, ktorý mu byt odovzdal do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, o čom bol vyhotovený a podpísaný „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu do užívania.“ Protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy (príloha č. 1).

III.

Doba platnosti a skončenie nájmu bytu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2014 Obce Trenčianska Teplá o podmienkach prideľovania obecných nájomných bytov na dobu určitú, a to na 3 kalendárne roky (do 30. 11. 2026).
2. Nájom bytu zaniká:
 - a/ uplynutím doby nájmu
 - b/ písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom
 - c/ písomnou výpoveďou nájomcom, alebo prenajímateľom
 - d/ smrťou nájomcu
3. Prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť ak nájomca je v omeškaní s platením splátok nájomného čo i len z časti v období dvoch po sebe nasledujúcich mesiacov.
4. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný vrátiť byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Nájomca má po ukončení nájomného vzťahu z tejto nájomnej zmluvy právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy ak dodrží podmienky tejto nájomnej zmluvy, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia obce Trenčianska Teplá, pritom je potrebné, aby žiadateľ písomne informoval o tejto skutočnosti minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu prenajímateľa.
7. Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže byť táto zmluva uzatvorená aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu
 - a/ nie je vyšší ako 4-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odsek 3 písm. a/ zákona o dotáciách,
 - b/ nie je vyšší ako 5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odsek 3 písm. b/ a c/ zákona o dotáciách.

IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vrátane poistenia a odmeny správcu bytového domu v zmysle Prílohy č. 2 tejto zmluvy, ktorou je „Predpis mesačnej úhrady za užívanie obecného nájomného bytu a služby s tým spojené“, v ktorom sú špecifikované jednotlivé mesačné úhrady.
2. „Predpis mesačnej úhrady za užívanie obecného nájomného bytu a služby s tým spojené“ sa vyhotovuje dvojmo, po jednom vyhotovení pre vlastníka bytu a nájomcu. Prílohu predpisu

tvorí „Mesačný predpis zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu“ vyhotovený správcom domu.

3. Správcom domu je Bytové družstvo Trenčianske Teplice, SNP 63, 914 51 Trenčianske Teplice.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vždy do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.
5. Mesačné úhrady je nájomca povinný platiť prevodným príkazom na účet uvedený v predpise mesačnej zálohovej úhrady.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu (zmena počtu osôb, zmena právnych alebo cenových predpisov a pod.) je prenajímateľ oprávnený upraviť zálohové platby a povinný oznámiť nájomcovi zmenenú výšku záloh.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, prenajímateľ môže vymáhať poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca ani osoby, ktoré s ním žijú v byte, nesmú vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
2. Nájomca, ako i osoby, ktoré s ním žijú v byte, sa zaväzujú, že budú dodržiavať „Domový poriadok“, ktorý bude vyvesený v spoločných priestoroch domu.
3. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru prenajímateľovi ako aj kontrolným orgánom s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
4. Nájomca nesmie prenajať predmet nájmu prenechať do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom a osobami bývajúcimi s ním v spoločnej domácnosti, alebo osobami, ktoré sa zdržujú v byte s jeho vedomím. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa sa riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov/d'alej len zákon o dotáciách/, zákona 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, a Všeobecne záväzného nariadenia obce Trenčianska Teplá.
7. Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy uhradil finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného na účet prenajímateľa, ktorá v zmysle ust. § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného majetku.
8. Ak dôjde k skončeniu nájmu a vysporiadaniu vzájomných pohľadávok, zábezpeka sa vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o vysporiadaní záväzkov, alebo skončenia nájmu ak nebude potrebné použiť zábezpeku na úhradu nedoplatkov nájomného, resp. škôd.

VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda účinnosť **01. decembra 2023.**
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 a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, pričom po jednom obdrží prenajímateľ a nájomca bytu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu podpísali slobodne, dobrovoľne nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Ďalej prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu byt' zmluvou viazaní ju vlastnoručne podpisujú.
6. Nájomca dáva zároveň súhlas so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov uvedených v zmluve na nevyhnutné potrebný čas na evidenčné účely.

Trenčianska Teplá 20. 10.2023
Č. p. RSPS- 9900 / 688 /2023
Vybavuje: Mgr. Erika Gereková



Ing. Milan Berec
starosta obce





Milan Komorník