

019/2024

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**

Nájomcovia: **Jozef Kotesa**

Janka Kotesová

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 10 v bytovom dome na ul. M. R. Štefánika, číslo domu 353, vchod 20B, na I. nadzemnom poschodí v obci Trenčianska Teplá, zapísaný na liste vlastníctva č. 4971 vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom pre okres Trenčín, obec Trenčianska Teplá, katastrálne územie Trenčianska Teplá. Bytu zodpovedá spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 5927/76246-in na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (ďalej aj len ako „predmet nájmu“).
2. Opis stavu bytu: 2 – izbový byt I. kategórie o výmere: 62,39 m².
Byt pozostáva z obývacej izby s kuchyňou a jedálňou, izby, predsiene, kúpeľne, WC a balkóna.
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 spoločne s manželkou (príloha č. 3).
5. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti prenájomateľa, 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 28. 02. 2027.**
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 trojmesačná 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 ma 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 zálohovej úhrady za užívanie bytu“, v ktorom sú špecifikované jednotlivé mesačné úhrady.
2. „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“ pre nájomcu je vyhotovený správcou 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 Bytové družstvo oprávnené upraviť zálohové platby a povinné oznámiť nájomcovi zmenenú výšku záloh.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, Bytové družstvo 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 ďalej 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. marca 2024.**
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 byť 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 21.02.2024
Č. p. RSPS- 1404 / 200 /2024
Vybavuje: Mgr. Erika Gereková



Ing. Milan Berec
starosta obce



Jozef Kotesa