

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Mesta Trenčianske Teplice č. 10/2014 o spôsobe prideľovania nájomných bytov

(ďalej len ako „zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Trenčianske Teplice

IČO: 00 312 088

Gen. M. R. Štefánika 613/4, 914 51 Trenčianske Teplice

v mene ktorého koná Mgr. Zuzana Frajková Ďurmeková, primátorka mesta

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Meno: **Eva Holá**

Rodený /á/: **Šlosárová**

Narodený /á/:

Rodné číslo:

Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania nezariadený 2-izbový byt číslo 8, ktorý sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží v polyfunkčnom bytovom dome na ul. Gen. M. R. Štefánika súp. č. 611 orientačné číslo 2 v Trenčianskych Tepliciach zapísaný na LV 2974 pre kat. úz. Trenčianske Teplice (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“). Bytový dom súp. číslo 611 je postavený na pozemku reg. „C“ parc. číslo 550/8 zapísaný na LV 1 pre kat. úz. Trenčianske Teplice.
2. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a kuchyne, kúpeľne s WC, predsieni.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu súp. číslo 611 a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa osobne oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva v prítomnosti zástupcu prenajímateľa, ktorý mu byt odovzdal do užívania.
5. V spoločnej domácnosti s nájomcom nežijú žiadne osoby.
6. Správcom bytového domu je Termia s. r. o., Štvrť SNP 138, 914 51 Trenčianske Teplice.

Čl. III.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie bytu na prechodné bývanie nájomcom. Spolu s nájomcom nie sú oprávnené užívať prenajatý byt žiadne iné osoby.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájma byt nájomcovi na dobu určitú: **od 19.11.2024 do 18.11.2027.**
2. Nájomca berie na vedomie, že mu prislúcha právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu špecifikovaného v čl. II. bode 1) tejto zmluvy pri dodržaní nasledovných podmienok:
 - nájomca využíva pridelený byt v súlade s touto zmluvou;
 - nájomca byt neznehodnocuje a ani inak nepoškodzuje;
 - nájomca hrubo neporušuje domový poriadok;
 - nájomca byt neprenajíma tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka;
 - byt neužívajú tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - nájomca riadne platí nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu;
 - nájomca nemá voči mestu Trenčianske Teplice nedoplatky;
 - nájomca spĺňa všetky podmienky vyžadované zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a VZN Mesta Trenčianske Teplice č. 10/2014 o spôsobe prideľovania nájomných bytov.
3. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy podľa bodu 2) tohto článku zmluvy prenajímateľ informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Čl. V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia – služby poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume **141,00 EUR** mesačne a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **154,07 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné, preddavky na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnej výške **295,07 EUR** mesačne. Prílohou je predpis mesačných úhrad.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu **mesačne dopredu**, a to vždy do 22. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
4. Mesačné úhrady je nájomca povinný platiť prevodným príkazom alebo poštovou poukážkou na účet číslo: **SK46 0200 0000 0034 4441 9455** vedený vo VÚB, a. s. variabilný symbol: **6110000802**, konštantný symbol: **0308**.
5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný v súlade s § 697 Občianskeho zákonníka zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zákonnej výške.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca uhradil prenajímateľovi Mestu Trenčianske Teplice, vkladom na jeho účet **depozit** tzv. kauciu v sume **423,00 Eur** a to v celej výške ešte pred uzavretím zmluvy. Kaucia slúži najmä na opravu prípadných neodstránených škôd, spôsobených v predmete nájmu nájomcom a nedoplatkov zo strany nájomcu na poplatkoch spojených s užívaním

bytu podľa bodu 2. tohto článku. V prípade použitia zábezpeky alebo jej časti prenajímateľom, je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi výšku použitej zábezpeky a účel jej použitia bez zbytočného odkladu. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný zloženú zábezpeku vyúčtovať a po vyúčtovaní prípadných nedoplatkov, úhrad za opravy závad a/alebo škôd, na predmete nájmu, za ktoré bol zodpovedný nájomca, vrátiť nájomcovi v lehote do 14 dní od vykonania vyúčtovania zo strany správcu príslušného bytového domu za posledný rok trvania nájomného pomeru. Depozit zložený podľa tohto článku nie je príjmom prenajímateľa z prenájmu. Nájomca nemá právo požadovať vrátenie depozitu počas trvania nájmu ani ho jednostranne započítať na svoje záväzky voči prenajímateľovi.

10. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:

- a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania;
- b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Uzavretím tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie bytu po celú dobu platnosti tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený max. jedenkrát za mesiac vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, alebo obhliadky bytu, výlučne však za prítomnosti nájomcu alebo užívateľa po predchádzajúcom dohovore.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať všetky opravy, ktoré nie je povinný v zmysle podmienok zmluvy (Čl. VII. bod 7) vykonať nájomca. Zabezpečuje prevádzku, údržbu domu, povinné revízie vyhradených technických zariadení v spoločných častiach domu. Zabezpečuje kontrolu, výmenu meracích zariadení. Vykonáva administratívne práce, vyúčtovanie fondu opráv a služieb. Vykonáva finančné operácie na účet domu v banke. Uzatvára zmluvy s dodávateľmi energií a ostatných služieb na prevádzku domu. Vede účtovnú evidenciu, evidenciu a vymáhanie nedoplatkov, vedie súdne spory. Vybavuje požiadavky, podnety a sťažnosti nájomníkov v dome.

Čl. VII.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa a bez platného stavebného povolenia nevykoná v byte žiadne stavebné alebo iné zmeny ani vŕtanie dier do stien alebo svojvoľné premiestňovanie nábytku.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať byt výlučne na dohodnutý účel (Čl. III.).
4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu.
5. Zmeny v byte, ktoré vykonal nájomca so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu.
6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok a dodržiavať domový poriadok v byte a v bytovom dome, za predpokladu, že bol s ním preukázateľne oboznámený.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou.

Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy uvedené v Nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

8. Nájomca je povinný oznámiť na tel. číslo prenajímateľa s následným emailovým potvrdením alebo na e-mailovú adresu prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 5 dní začať výkon ohlásenej opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará, je oprávnený vykonať ich nájomca. Nájomca má pritom nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný okamžite informovať prenajímateľa o prípadnej havárii v predmete nájmu.
10. Nájomca si môže zabezpečiť poistenie svojho majetku v byte, ktorý vnesie do predmetu nájmu na vlastné náklady, pokiaľ tak uzná za vhodné. Spoločné priestory domu sú poistené v súlade so zákonom a poistenie zabezpečuje správca domu.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca /užívateľ/ nie je povinný po skončení nájomného vzťahu vymaľovať byt alebo zabezpečiť jeho vymaľovanie, ako ani znášať náklady na jeho vymaľovanie, ak byt počas doby nájmu nepremaľoval inými farbami ako ho prevzal v čase začiatku nájmu a poškodenie maľovky nepresiahlo mieru obvyklého opotrebenia.
13. Nájomca má zakázané fajčiť v interiéri bytu. Chovať v byte domáce zvieratá môže nájomca iba na základe súhlasu prenajímateľa. Porušenie tohto bodu môže byť dôvod na okamžité ukončenie nájomného pomeru zo strany prenajímateľa.
14. Nájomca je povinný po predchádzajúcom oznámení umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu špecifikovaného v čl. II. bode 1) tejto zmluvy, a to (i) prenajímateľovi resp. ním splnomocnenej osobe, (ii) zamestnancom príslušného ministerstva ako aj (iii) zamestnancom príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu. To platí aj pre osoby, ktoré užívajú nájomný byt na základe tejto zmluvy.
15. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy nemá žiadne dlhy ani voči Mestu Trenčianske Teplice a ani voči žiadnej organizácii zriadenej Mestom Trenčianske Teplice.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou uzavretou medzi zmluvnými stranami
 - b) písomnou výpoveďou
 - c) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný
2. Prenajímateľ a nájomca môže písomne vypovedať nájom v **zmysle** predpisov platných v Slovenskej republike. Výpovedná doba je **trojmesačná** a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Za doručenie sa výpoveď považuje aj v prípade neprevzatia zásielky nájomcom, a to dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 2 dní odo dňa zániku nájmu všetko, čo prevzal od prenajímateľa pri vzniku nájmu a v stave v akom nehnuteľnosť prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody. O prevzatí / odovzdaní nehnuteľnosti spíšu zmluvné strany **preberací protokol**, v ktorom sa zaznamená jeho stav a prípadné škody. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie protokolu podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak nájomca odmietne byť prítomný pri vyhotovení odovzdávacieho protokolu, prenajímateľ je oprávnený prizvať tretiu osobu, za prítomnosti ktorej bude spísaný odovzdávací protokol. Neúčast' nájomcu sa v protokole poznačí.
4. Nájomca berie na vedomie, že v prípade, ak nájomca predmet nájmu po skončení nájmu neopustí (nevyprace) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie nehnuteľnosti nájomcom vo výške pôvodne dojednaného nájomného, vrátane nároku na zmluvnú pokutu vo výške **20%** z pôvodne dojednaného nájomného a to za každý čo i len začatý mesiac užívania nehnuteľnosti po skončení nájmu.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je vyhotovená v počte rovnopisov pre každého účastníka, pričom každý z účastníkov obdrží jeden rovnopis tejto zmluvy.
3. Túto zmluvu možno meniť alebo dopĺňať iba písomnými očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany prehlasujú, že adresa, ktorá je uvedená na tejto zmluve pri ich mene je ich adresou, na ktorej sa zdržujú a preberajú zásielky. V prípade, ak by sa vrátila zásielka z tejto adresy ako nedoručená, považuje sa okamihom uloženia na pošte za doručení.
4. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia najmä Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. V prípade viacerých nájomcov sú títo zaviazaní voči prenajímateľovi spoločne a nerozdielne.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú riešené v prvom rade cestou zmieru. Pokiaľ zmierom nebude dosiahnuté vyriešenie sporu, budú nároky strán riešene podľa slovenského právneho poriadku súdnou cestou.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že jednotlivým ustanoveniam tejto zmluvy rozumejú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne a nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a žiadne jej ustanovenia nepovažujú za rozporné s dobrými mravmi.
7. Zmluva o nájme je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z toho 2 vyhotovenia sú určené pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie je určené pre nájomcu.
8. Táto zmluva nahrádza všetky a akékoľvek predchádzajúce zmluvné vzťahy uzatvorené medzi prenajímateľom a nájomcom vo vzťahu k bytu špecifikovaného v čl. II. bode 1) tejto Zmluvy.

V Trenčianskych Tepliciach dňa 19. novembra 2024

.....
Mesto Trenčianske Teplice
v mene ktorého koná Mgr. Zuzana Frajková Ďurmeková
primátorka mesta

V Trenčianskych Tepliciach dňa 19. novembra 2024

.....
Eva Holá
nájomca