

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: **Katarína Fitková**



štátny občan SR

II.
Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 5 v bytovom dome na ul. Mayerova , číslo domu 394/39 , na prízemí v obci Trenčianska Teplá, zapísaný na liste vlastníctva č. 4402 vedený Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom pre okres Trenčín, obec Trenčianska Teplá, katastrálne územie Trenčianska Teplá. Bytu zodpovedá spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 58/1190-in na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu (ďalej len ako „predmet nájmu“).
2. Opis stavu bytu: 2. izbový byt I. kategórie o výmere: 55,83 m².
Byt pozostáva z 2 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, kuchyňa, potravinová skrinka, kúpeľňa, WC.
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 osobami ako je uvedené v prílohe č. 3.
5. 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. 3/2002 Obce Trenčianska Teplá o podmienkach pridelovania obecných nájomných bytov na **dobu určitú, a to na 3 kalendárne roky (do 28. 2. 2028).**
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 . O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy obec informuje nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
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 pís. 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 obecného nájomného bytu“, v ktorom sú špecifikované jednotlivé mesačné úhrady.
2. „Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie obecného nájomného bytu“ sa vyhotovuje 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 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. Svojim podpisom tejto nájomnej zmluvy potvrdzuje nájomca povinnosť dodržiavať podmienky, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený 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 zo dňa 25. 2. 2025 uhradil finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného základného nájomného na účet prenajímateľa, čo predstavovalo sumu 1151,52 € (slovom jedentisícstopäťdesiatjeden eur päťdesiatdva centov), 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 na bankový účet nájomcu alebo bude vyplatená v pokladni obecného úradu.

9. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou v zmysle § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Zb. v znení neskorších predpisov a v súlade s prílohou k Nariadeniu vlády (príloha č. 4 k Zmluve o nájme).

VI. Záverečné ustanovenia

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou začína dňom **1. marca 2025**.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle obce. 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 25. 2. 2025
Č. p. RSPS- 1473/49/2025
Vybavuje: Mgr. Erika Gereková



Ing. Milan Berec
starosta obce



Katarína Fitková