

Zmluva o nájme bytov

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

Prenajímateľ: **Mesto Trenčín**
Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín
zastúpené Mgr. Richardom Rybníčkom - primátorom mesta
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko a.s., pobočka Trenčín
Číslo účtu: 0600537012/5600
IČO: 00312037
DIČ: 2021079995

Nájomca: **Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne**
Študentská 2, 911 50 Trenčín
zastúpená Prof. Ing. Ivanom Kneppom, DrSc - rektorom univerzity
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000065375/8180
IČO: 31118259
DIČ: 2021376368

TnUAD zriadená zo zákona NR SR č. 155/1997 Z. z., z 15. mája 1997 v znení a doplnení zákona číslo 209/2002 Z.z., z 5. apríla 2002.

Článok I.

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ, vlastník bytov prenecháva nájomcovi do užívania 5 bytov, ktoré budú so súhlasom vlastníka dávať do podnájmu pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, v zmysle rozhodnutia o pridelení bytu rektorom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne:

- **1-izbový byt I. kategórie č. 16** na **III. poschodí** v dome so súpisným číslom **382**, orientačným číslom **31**, na ulici **Gen. M. R. Štefánika** v Trenčíne, ktorý pozostáva zjednej izby, kuchyne a príslušenstva. Celková plocha bytu je **41,68 m²**, z toho plocha izieb 19,89 m² a plocha vedľajších miestností 21,79 m².

- **4-izbový byt I. kategórie č. 10** na **III. poschodí** v dome so súpisným číslom **418**, orientačným číslom **74**, na ulici **Gen. M. R. Štefánika** v Trenčíne, ktorý pozostáva zo štyroch izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková plocha bytu je **129,74 m²**, z toho plocha izieb 105,41 m² a plocha vedľajších miestností 24,33 m².

- **2-izbový byt I. kategórie č. 12** na **III. poschodí** v dome so súpisným číslom **418**, orientačným číslom **74**, na ulici **Gen. M. R. Štefánika** v Trenčíne, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková plocha bytu je **52,94 m²**, z toho plocha izieb 38,30 m² a plocha vedľajších miestností 14,64 m².

- **3-izbový byt I. kategórie č. 13** na **III. poschodí** v dome so súpisným číslom **418**, orientačným číslom **74**, na ulici **Gen. M. R. Štefánika** v Trenčíne, ktorý pozostáva z troch izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková plocha bytu je **110,28 m²**, z toho plocha izieb 84,04 m² a plocha vedľajších miestností 26,24 m².

- 2-izbový byt I. kategórie č. 18 na III. poschodí v dome so súpisným číslom 471, orientačným číslom 9, na ulici Kukučínova v Trenčíne, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková plocha bytu je 84,13 m², z toho plocha izieb 54,92 m² a plocha vedľajších miestností 29,21 m².

2. O uzatvorení zmluvy o nájme bytu bolo rozhodnuté po prerokovaní v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne, číslo uznesenia 195 zo dňa 31.08.2011 a primátorom Mesta Trenčín v zmysle článku 4 ods. 7 a článku 5 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín.

3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byty vrátane ich príslušenstva v užívaní schopnom stave, o čom vyhotovil a spísal **protokoly o odovzdaní a prevzatí bytov**, ktoré sú prílohou tejto zmluvy.

4. Rozsah práva užívať prenajaté byty je daný príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívaní bytu, spoločných priestorov a zariadení domu o poskytovaní služieb upravuje Všeobecne záväzného nariadenie Mesta Trenčín č. 2/1994 Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

Článok II.

Doba platnosti a zánik nájmu bytov

1. Byty uvedené v čl. I tejto zmluvy sa prenajímajú na **dobu určitú, s účinnosťou odo dňa nasledujúceho po dni v ktorom bude zmluva zverejnená, do 31.12.2014.**

2. Nájomný pomer môže zaniknúť

a/ písomnou dohodou zmluvných strán,

b/ uplynutím dohodnutej doby nájmu,

c/ písomnou výpoveďou,

dl nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcom k prenajatému bytu na základe dohody medzi vlastníkom bytu, t. j. Mestom Trenčín a nájomcom bytu.

3. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú, v súlade s § 712a/ ods. 9 OZ, 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.

4. Nájomca sa zaväzuje **dňom skončenia nájmu** odovzdať prenajímateľovi byty v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byty uvedú do takého stavu v akom ich nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v bytoch bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa tak, ako je to uvedené v čl. IV ods. 3 tejto zmluvy. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytov zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytov do pôvodného stavu.

Článok III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytov

1. Nájomca sa zaväzuje, dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy, platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytov vo výške uvedenej v evidenčných listoch, vypočítanej v zmysle príslušných právnych predpisov, v bezhotovostnom platobnom styku na účet prenajímateľa. Nájomca prevezme pri uzatvorení nájomnej zmluvy **predpisy mesačných zálohových úhrad za užívanie bytov** (ďalej len predpis), ktoré tvoria jej prílohu.

2. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytov treba platiť mesačne najneskôr **do 25. dňa bežného mesiaca** prenajímateľovi bytov na účet vedený v banke DEXIA Slovensko a.s. Žilina, pobočke Trenčín, **č. ú. 0600537012, kód banky 5600 s variabilnými symbolmi** uvedenými na jednotlivých predpisoch.

3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám, ako tým ktoré sú uvedené v tejto zmluve, t.j. pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, v zmysle rozhodnutia o pridelení bytu rektorom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, (predchádzajúci súhlas sa nevyžaduje jedine na užívanie predmetu nájmu maloletým dieťaťom podnájomcu - v tomto prípade bude však oznámená zmena počtu osôb bývajúcich v spoločnej domácnosti prenajímateľovi do 15 dní od jej vzniku). Nájomca oznámi zmenu počtu osôb bývajúcich na predmete nájmu prenajímateľovi **do 15 dní** od jej vzniku. Do dňa, kedy nebude písomne oznámené zníženie počtu bývajúcich osôb na predmete nájmu prenajímateľovi bude na účely výpočtu nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.

4 Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytov, ak je pre to dôvod vyplývajúci:

- a) z počtu bývajúcich osôb,
- b) zo zmien právnych, alebo cenových predpisov,
- c) zo zmien z rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne bez zbytočného odkladu.

5. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v čl. III ods. 4 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytov do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške **0,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

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

a/ preplatky budú započítané na úhradu nájomného za nasledujúci mesiac až do vyčerpania,

b/ nedoplatky zaplatí nájomca prenajímateľovi v lehote splatnosti uvedenej na vyúčtovacej faktúre.

Článok IV. Práva a povinnosti z nájmu bytov

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byty uvedené v čl. I tejto zmluvy spolu s ich príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytov. Podrobnosti o spôsobe užívania bytov, spoločných priestorov a zariadení domu a o poskytovaní služieb upravuje Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatých bytoch drobné opravy a úpravy súvisiace s ich užívaním a uhrádzať náklady spojené s ich 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 bytoch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

4. Nájomca bytov má popri práve užívať byty aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenie domu, ako aj požívať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov.

5. Nájomca je povinný užívať byty, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytov.

6. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

7. V prípade ukončenia nájmu bytov je nájomca povinný odovzdať byty prenajímateľovi v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a to v zmysle protokolov o odovzdaní a prevzatí bytov.

8. Nájomca je, v zmysle čl. 8a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta č. 14/2008 v platnom znení, povinný u notára spísať notársku zápisnicu, v ktorej bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči Mestu Trenčín vyplývajúcich mu z uzavretej zmluvy - konkrétne bude súhlasiť s vykonateľnosťou záväzku vypratať byt po skončení nájmu a bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Náklady na spísanie tejto notárskej zápisnice bude znášať užívateľ bytu. Ak užívateľ bytu sa ocitne v hmotnej núdzi, ktorú preukáže, poplatok bude uhradený Mestom Trenčín. V prípade, ak nájomca do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy nespíše predmetnú zápisnicu, prenajímateľ má právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok V. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca bytov je povinný jedno vyhotovenie zmlúv o podnájme uzatvorených s pedagogickými zamestnancami Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne s rozhodnutím o pridelení bytu rektorom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne odovzdať prenajímateľovi **bezodkladne a to najneskôr do 5 dní.**

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne v deň nasledujúci po dni, v ktorom bude zmluva zverejnená v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Za obdobie od 01.07.2011 do dňa účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť úhrady za užívanie predmetného bytu vo výške nájomného dohodnutého v tejto zmluve a to do piatich dní od podpisu tejto zmluvy. Toto platí iba v prípade, ak túto alikvotnú časť už neuhradil v rámci pravidelného uhrádzania predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.

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 štyroch vyhotoveniach, z toho dve vyhotovenia pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno vyhotovenie slúži pre potreby spísania notárskej zápisnice, ktorou nájomca súhlasí s vykonateľnosťou svojich peňažných a nepeňažných záväzkov (vypratať byt) voči prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto zmluvy.

5. Nájomná zmluva bola prečítaná a zmluvnými stranami na znak súhlasu podpísaná.

6. V súlade s § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov prenajímateľom v rozsahu v akom sú uvedené v tejto zmluve, pre potreby dosiahnutia predmetu tejto zmluvy a za účelom ich spracovania v informačných systémoch prenajímateľa ako aj oprávneného zverejňovania údajov v súlade s platnou právnou úpravou.

Nájomca udeľuje súhlas dobrovoľne, na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením prenajímateľovi.

23 -09- 2011

V Trenčíne, dňa

29 -09- 2011

V Trenčíne, dňa

62.



podpis prenajímateľa

Trenčianska univerzita
Alexandra Dubčeka v Trenčíne
Študentská 2
911 50 Trenčín ©



podpis nájomcu