

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN Mesta Trenčianske Teplice č. 10/2014 o spôsobe pridelovania nájomných bytov

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Mesto Trenčianske Teplice**
IČO: 00312088
gen. M. R. Štefánika 613/4, 914 51 Trenčianske Teplice
Zastúpené na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 09.04.2016:
Termia s. r. o.
Štvrť SNP 138, 914 51 Trenčianske Teplice
Zastúpená: Ing. Ivan Slaný – konateľ, riaditeľ
Bc. Vladimír Mišák – konateľ
IČO: 36 331 414
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
č. ú. (IBAN): SK22 1100 0000 0026 2180 0595
BIC: TATRSKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca: Meno: **Ol'ga Balážová**
Rodený /á/: Balážová
Narodený /á/: [REDACTED]
Rodné číslo: [REDACTED]
Bytom: Gen. M. R. Štefánika 622/13
914 51 Trenčianske Teplice
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do užívania nezariadený 2 izbový byt číslo 3, ktorý sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží v bytovom dome na ul. gen. M. R. Štefánika súp. č. 611 orientačné číslo 2 v Trenčianskych Tepliciach (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“). Bytový dom súp. číslo 611 je umiestnený na pozemku reg. C parc. číslo 550/8 zapísaný na LV 2974 vedený Okresným úradom Trenčín, odbor katastrálny.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností s kuchynským kútom, 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 prenajíateľa, 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“.
5. Protokol je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu obsahuje:
a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,

- b) príslušenstvo bytu a zariadenie bytu,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán,
 - d) dátum a miesto spísania zápisnice,
 - e) odpísanie aktuálneho stavu meračov energií
6. V spoločnej domácnosti s nájomcom nežijú žiadne osoby.
7. 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 prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú: **od 01.02.2024 do 31.01.2027**.
2. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle článku 8 VZN Mesta Trenčianske Teplice č. 10/2014 platí, že v prípade, ak má nájomca záujem o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, je povinný najneskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu na predpísanom tlačíve /príloha č. 3 príslušného VZN/ doručiť na Mestský úrad v Trenčianskych Tepliciach žiadosť o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy a doložiť potrebné doklady. Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu ak splní uvedenú podmienku a zároveň ak dôjde k dohode o aktuálnych podmienkach na ďalšie obdobie nájmu.
3. V prípade, že nájomca:
- nevyužíva pridelený byt v súlade s touto zmluvou;
 - byt znehodnocuje, poškodzuje;
 - hrubo porušuje domový poriadok;
 - byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka;
 - byt užívajú tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - riadne neplatí nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom bytu;
 - má voči Mestu Trenčianske Teplice nedoplatok;
- nebude s ním opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

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 **105,00 EUR** mesačne je určené podľa bodu 1, položky 16 výmeru MF SR č. R-1/1996 v znení opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 a preddavky na úhradu za plnenia – služby poskytované s užívaním bytu v sume **124,73 EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné, preddavky na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **229,73 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: **6110000303**, 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 vo výške **0,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však **0,83 EUR** za každý i začatý mesiac omeškania.
Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu o viac ako 10 kalendárnych dní, prenajímateľ si vyhradzuje právo pristúpiť k prerušeniu dodávky médií do prenajímaného bytu.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi Mestu Trenčianske Teplice, vkladom na jeho účet **depozit** tzv. kauciu, a to vo výške **689,19 Eur** v deň podpisu tejto 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 najneskôr do troch kalendárnych dní odo dňa odovzdania bytu nájomcom formou Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. 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. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania najneskôr **31.01.2024** a to v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prebranom písomne s nájomcom podľa čl. II. bod 4 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívanie bytu po celú dobu platnosti tejto zmluvy a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
3. 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.
4. 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, vede 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. za predpokladu, že náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 30,00 EUR/oprava. 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 potrebu 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 vymalovať byt alebo zabezpečiť jeho vymalovanie, ako ani znášať náklady na jeho vymalovanie, ak byt počas doby nájmu nepremaloval inými farbami ako ho prevzal v čase začiatku nájmu a poškodenie maľovky nepresiahlo mieru obvyklého opotrebovania.
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.

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 nezvie.
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 vzniká 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 doručenie.
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 zmiernom 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 2 vyhotoveniach.
8. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu a Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu.

V Trenčianskych Tepliciach dňa 26.01.2024



Termia s.r.o.

Štvrť SNP č.138
914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 36 331 414, IČ DPH: SK2021289908



.....
Bc. Vladimír Mišák
konateľ



Termia s.r.o.

Štvrť SNP č.138
914 51 Trenčianske Teplice
IČO: 36 331 414, IČ DPH: SK2021289908



.....
Ing. Ivan Slaný
riaditeľ - konateľ

V Trenčianskych Tepliciach dňa 26.01.2024



.....
Oľga Balážová
nájomca