

Zmluva o nájme bytu

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

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

Nájomca: **Marian Hulin**, nar.: , rod. č.:
trvale bytom ulica Trenčín SR.

Čl. I

Predmet nájmu a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ, vlastník domu prenecháva nájomcovi do užívania **1- izbový byt č. 53 na V. poschodí** v dome so súpisným číslom **6690**, orientačným číslom **33**, na Ulici Východná v Trenčíne, ktorý pozostáva z jednej izby s kuchynským kútom a príslušenstva, pivnice číslo **53**. Celková plocha miestností **39,95 m²**, z toho plocha izby **15,58 m²** a plocha vedľajších miestností **24,37 m²**.
2. O uzatvorení zmluvy o nájme bytu bolo rozhodnuté primátorom Mesta Trenčín v zmysle článku 4 ods. 5 písm. a/ Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trenčín č. 14/2008 Zásady hospodárenia a bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Trenčín.
3. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave, o čom vyhotovil a spísal **protokol o odovzdaní a prevzatí bytu**, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
4. Rozsah práva užívať prenajatý byt je daný príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a Nariadením vlády SR č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu o poskytovaní služieb upravuje Všeobecne záväzného nariadenie Mesta Trenčín č. 2/1994 Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

Čl. II

Doba platnosti a zánik nájmu bytu

1. Byt uvedený v čl. I tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú, tri roky:
od 01.06. 2011 do 31.05.2014.

Nájomca má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy k predmetnému bytu s prenajímateľom pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a Uznesenia Mestského zastupiteľstva č. 214 zo 16.1.2004.

2. Nájom dojednaný na základe tejto zmluvy zaniká:

a/ uplynutím doby nájmu,

b/ písomnou dohodou zmluvných strán,

c/ písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, pričom prenajímateľ môže nájom vypovedať iba z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. a) až g) Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

3. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú 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 byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedie do takého stavu v akom ho nájomca prevzal.

5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte 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 bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. III

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje, dňom uzavretia nájomnej zmluvy, platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške **146,49 €** (4.413,16 Sk) **mesačne**, vypočítanej v zmysle príslušných právnych predpisov, v bezhotovostnom platobnom styku na účet prenajímateľa. Nájomca prevezme pri uzatvorení nájomnej zmluvy **predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu**, ktorý tvorí jej prílohu.

2. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne **do 25. dňa bežného mesiaca** prenajímateľovi bytu na účet vedený v DEXIA banke Slovensko, a.s., pobočke Trenčín, na **číslo účtu 0600537012, kód banky 5600, variabilný symbol 66900532**.

3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umožniť užívanie predmetu nájmu iným osobám, ako tým čo sú uvedené v tejto zmluve (predchádzajúci súhlas sa nevyžaduje jedine na užívanie predmetu nájmu maloletým dieťaťom nájomcu – 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 úhrady 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 bytu, 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 bod 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 bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške **1 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, najmenej však 0,83 € (25,- Sk) za každý i začatý mesiac omeškania.

7. 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 bude započítaný na úhradu nájomného za nasledujúci mesiac až do vyčerpania,
- b/ nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi v lehote splatnosti uvedenej na vyúčtovacej faktúre.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

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

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

4. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenie domu, ako aj požívať plnenie, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

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

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 bytu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a to v zmysle protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

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.

Čl. V Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť nadobudne zmluva na základe dohody zmluvných strán v zmysle § 47a ods.2 Občianskeho zákonníka dňom 01.06.2011.

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 nájomcov 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.

V Trenčíne dňa 24.05.2011

V Trenčíne dňa 9.5.2011

podpis anonymizovaný

podpis prenajímateľa



podpis anonymizovaný

podpis nájomcu

Variabilný symbol : 66900532

Číslo účtu prenajímateľa: 0600537012/5600

MARIAN HULIN

Vec: **Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 1. 6. 2011**

Počet izieb v byte: 1,0
Počet osôb: 1

Celková plocha bytu v m²: 39,95
Podielová plocha bytu v m²: 39,95

Predpis za účet Nájomné (v EUR)

	Predpis k 1. 6. 2011	Predpis k 1. 6. 2011
náklad na ústredné kúrenie	29,17	878,78 Sk
TepTUV	12,50	376,58 Sk
H2O	5,90	177,74 Sk
TUVm3	3,00	90,38 Sk
Výťah	1,50	45,19 Sk
Osvetlenie spoločných priestorov	1,63	49,11 Sk
Dažďová voda	0,54	16,27 Sk
STA	0,20	6,03 Sk
Nájom	92,05	2 773,10 Sk
Mesačná zálohová úhrada celkom	146,49	4 413,16 Sk

Úradné hodiny: Pondelok : 8,00 hod - 11,30 hod a 12,30 hod - 15,00 hod
Streda : 8,00 hod - 11,30 hod a 12,30 hod - 16,00 hod
Piatok : 8,00 hod - 11,30 hod a 12,30 hod - 14,00 hod

Prenajímateľ číslo tel. 6504204

Konverzný kurz : 1 EUR = 30,1260 SKK

Dátum vyhotovenia 9. 5. 2011

podpis anonymizovaný

pečiatka a podpis prenajímateľa

podpis anonymizovaný

podpis nájomcu