

Zmluva o nájme bytu č. 28/2022

uzatvorená v zmysle § 12 zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní
v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I. Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajíateľ :** Obchodné meno : **Mesto Turčianske Teplice**
Sídlo : Turčianske Teplice, Ul. Partizánska 413/1
Štatutárny orgán : Mgr. Igor Hus, primátor mesta
IČO : 00 317 004
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Názov účtu : BÚ-Teplico, Mesto Turčianske Teplice
Číslo účtu :
- zastúpený : Obchodné meno : **Teplico, s.r.o.**
Sídlo : Turčianske Teplice, Kuzmányho 246/14
Štatutárny orgán : Ing. Marek Ondráček, konateľ
IČO : 31 621 171
- Registrácia : Okresný súd Žilina, odd. obchodného registra, oddiel : Sro, vložka č. 2387/L

(ďalej len „*prenajíateľ*“) na jednej strane

- 1.2. **Nájomca :** **Katarína Kuchárová**
narodená/ný:
trvale bytom: Horná Štubňa 421,038 46 Horná Štubňa

(ďalej len „*nájomca*“) na strane druhej

Na základe mandátnej zmluvy zo dňa 30. 12. 1994 v znení dodatkov uzavretej medzi Mestom Turčianske Teplice v právnej pozícii mandanta a spoločnosťou Teplico, s.r.o. v právnej pozícii mandatára je mandatár oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme bytov v mene mandanta patriacich mandantovi. Mandatár v zmluvných vzťahoch vystupuje za mandanta nasledovne : *Mesto Turčianske Teplice v zastúpení Teplico s.r.o.*“

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajíateľ prenecháva do spoločného nájmu (užívania) nájomcom 3 izbový byt č.08 nachádzajúci sa na 2.poschodí vchod č. 37 bytového domu č. súp. 1960 postaveného na parc. č. C – KN 76/8 na ul.Horné Rakovce v Turčianskych Tepliciach (ďalej len „*byt*“).
- 2.2. Spolu s bytom je nájomca na základe tejto zmluvy oprávnený v rozsahu spoluvlastníckeho podielu prenajíateľa užívať aj spoločné časti a zariadenia bytového domu č. súp. 1960
- 2.3. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva bytu.
- 2.4. Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 5,02 m² a pivnica č.08 o výmere 2,20 m², chodba, kúpeľňa a WC o výmere 13,01 m².
- 2.5. Celková výmera plochy bytu je 79,70 m².
- 2.6. Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady), stúpacie vedenia vrátane uzavieracích ventilov.
- 2.7. Vybavenie bytu tvorí elektrický sporák, kuchynská linka merač- tepla , elektrickej energie a studenej a teplej vody.
- 2.8. Byt sa odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako byt I. kategórie a bežného štandardu. Byt je v čase jeho odovzdania nájomcovi bez akýchkoľvek poškodení a závad o čom svedčí *protokol o prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy*. Nájomca sa zaväzuje zachovať po celú dobu nájmu pôvodný stav a vybavenie bytu.
- 2.9. Bližšia špecifikácia predmetu zmluvy je uvedená v *zálohovom predpise na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy*.

Článok III. Účel nájmu

3.1. Nájomca je oprávnený užívať byt pre účely bývania.

3.2. Spolu s nájomcom budú v byte bývať osoby uvedené v *zálohovom predpise na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy*.

3.3. Nájomca je povinný bezodkladne písomne prostredníctvom mandatára nahlásiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu počtu osôb v nájomnom byte, ktoré mali pri posudzovaní žiadosti o pridelenie bytu.

Článok IV. Výška nájmu a splatnosť nájomného

4.1. Výška *mesačného* nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá v zmysle opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov v sume uvedenej v *zálohovom predpise na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy*.

4.2. Nájomné sa zaväzuje nájomca platiť *mesačne*, vždy do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa s uvedením VS, ktorým je číslo zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.

Článok V. Výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

5.1. Nájomca sa zaväzuje zálohovo vždy do 20-eho dňa príslušného kalendárneho mesiaca uhrádzať prenajímateľovi preddavky (na náklady spojené s dodávkou elektrickej energie, plynu, vodného a stočného, tepla atď.) uvedené v *zálohovom predpise na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy*.

5.2. Konečná spotreba médií bude prenajímateľom vyfakturovaná nájomcovi do 30-ich dní potom, čo prenajímateľ uhradí cenu za dodávku médií jednotlivým dodávateľom, najneskôr do 30.5. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok (ročné vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu). Splatnosť vyúčtovacej faktúry si zmluvné strany dohodli v lehote 14 dní po jej obdržaní nájomcom. V prípade preplatku bude tento uhradený nájomcovi v uvedenej lehote.

Článok VI. Doba nájmu

6.1. Nájom bytu začína dňom : 01.07.2022

6.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : *určitú, t.j. do 30.06.2023*

6.3. K ukončeniu nájomnej zmluvy okrem zániku nájmu uplynutím doby nájmu môže dôjsť :

6.3.1. Písomnou dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.

6.3.2. Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca prestane počas nájmu spĺňať podmienky na pridelenie bytu stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení Mesta Turčianske Teplice č. 1/2012 upravujúce nájom nájomných bytov postavených s podporou štátu v znení dodatku č.1 (ďalej len „*VZN č. 1/2012*“).

6.3.3. Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.

6.3.4. Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.

6.3.5. Písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v rámci 3-mesačnej výpovednej lehoty, v prípade ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

6.3.6. Na základe inej skutočnosti uvedenej v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka.

6.4. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Práva a povinnosti

7.1. Prenajímateľ je povinný :

- odovzdať v deň podpisu tejto zmluvy nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie,
- odovzdať nájomcovi kľúč od bytu a od vchodových dverí; nájomca prehlasuje, že pri podpise zmluvy obdržal od prenajímateľa predmetné kľúče.

7.2. Nájomca je povinný najmä :

- kedykoľvek po predchádzajúcom oznámení **sprístupniť** na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere byt zamestnancom ministerstva ,prenajímateľovi a iným kontrolným orgánom za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy a technického stavu nájomného bytu.
- uvoľniť a vypratať predmetný byt najneskôr v deň ukončenia nájmu,
- uhrádzať náklady drobné opravy a údržbu bytu na svoje náklady,
- dodržiavať nočný kľud (v čase od 22.00 hod do 05.00 hod.),
- dodržiavať dobré mravy v bytovom dome,
- platiť načas nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, pričom za dodávku elektrickej energie bude nájomca realizovať úhrady priamo dodávateľovi na základe samostatnej zmluvy,
- nevykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy bytu,
- zdržať sa užívania bytu, jeho príslušenstva, resp. spoločných častí a zariadení bytového domu na iné účely ako na bývanie,
- zdržať sa prenechania bytu do užívania inej osobe alebo ubytovať v byte iné osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- nahlásiť prenajímateľovi do 3 dní zmeny počtu osôb ,ktoré užívajú byt.

Čl. VIII. Ďalšie dohodnuté podmienky

8.1. Nájomca má právo na *opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu* za podmienky, že po dobu nájmu si bude riadne a včas plniť všetky povinnosti uvedené v tejto zmluve a v zák. č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu. Pri opakovanom uzavretí zmluvy o nájme bytu musí nájomca spĺňať všetky podmienky stanovené zák. č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov a platným VZN č. 1/2012 v znení dodatku č.1. Pokiaľ má nájomca záujem o opakované uzavretie zmluvy o nájme, musí písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

8.2. Pri odovzdaní bytu prenajímateľovi byt musí nájomca riadne upratať a vyčistiť vrátane hygienického náteru stien, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.

8.3. Hnuteľný majetok nesmie byť zjavne poškodený alebo inak znehodnotený; v prípade zjavného poškodenia alebo znehodnotenia hnuteľného majetku, zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu na tomto majetku.

8.4. Ak nájomca neuvoľní byt prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, nájomca *súhlasí* s tým, aby prenajímateľ byt otvoril, vymenil zámku od bytu za prítomnosti tretej osoby, (napr. suseda, príslušníka mestskej polície a pod.), veci nájomcu nachádzajúce sa v byte spísal a tieto na náklady nájomcu uskladnil vo vyhovujúcich priestoroch.

8.5. Na *doručovanie* písomností medzi zmluvnými stranami sa primerane použijú ust. § 45 a nasl. O.s.p. Nájomcovi možno doručiť písomnosti (výpoveď, zálohový predpis, a pod.) v jeho byte alebo kdekoľvek bude zastihnutý. Ak bezdôvodne odmietne písomnosť prijať je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odmietnuté; o tom musí byť nájomca poučený. Ak nebol nájomca zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia uloží sa písomnosť na pošte a doručovateľ vhodným spôsobom vyzve nájomcu, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bola vrátená odosielateľovi (mandatárovi) aj keď sa nájomca o tom nedozvedel.

8.6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného ale úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť poplatok z omeškania vo výške určenej nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.

8.7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu bytu môže byť zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájomného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájomného nájomca súhlasí.

Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku mesačného nájomného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto

upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.

- 8.8. Nájomca na zabezpečenie platenia dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu zložil u prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného.
- 8.9. Nájomca súhlasí so spracovaním a sprístupnením svojich osobných údajov v zmysle zák. č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov v informačnom systéme spol. Teplico, s.r.o., ktoré sú nevyhnutné pre jej potreby.
- 8.10. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške 6 mesačného nájomného, ktorú zložil nájomca pred podpísaním nájomnej zmluvy na osobitný účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s., č. účtu
V prípade, ak nájomca nebude splácať riadne a včas dohodnuté nájomné ako aj úhrady spojené s užívaním nájomného bytu, je prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoje nároky zo zloženej zábezpeky. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy a nájomca byt odovzdá v riadnom stave, prenajímateľ vráti nespotrebovanú časť finančnej zábezpeky nájomcovi na účet nájomcu alebo v hotovosti do 30-tich dní po protokolárnom odovzdaní bytu.
- 8.11. Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby nájmu mu nevzniká nárok na bytovú náhradu a nie je možné realizovať prechod nájmu bytu v zmysle ust. §-u 706 Obč. zákonníka.

Článok IX.

Spoločné a záverečné ustanovenia

- 9.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, platia pre zmluvné strany ust. zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN č.1/2012 v znení dodatku č.1. Na znak súhlasu s hore uvedeným obsahom zmluvné strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 9.2. Zmluva bola vyhotovená v 2-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom rovnopise.
- 9.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.

Turčianske Teplice,:

Podpis prenajímateľa :

Podpis nájomcu :

Mesto Turčianske Teplice
v zastúpení Teplico s.r.o
Ing. Marek Ondráček, konateľ

Príloha : Zálohový predpis na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov