

Zmluva o nájme bytu č.95/2022

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 :** **MUDr. Kapusta Miloš**
narodená/ný:
trvale bytom.: Horné Rakovce 2050/46,039 01 Turčianske Teplice

(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 2-izbový byt č.16 nachádzajúci sa na 3. poschodí vchod č.46 bytového domu č. súp. 2050 postaveného na parc. č. C – KN 76/42 na ul. Horné Rekovce 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. 2050
- 2.3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu.
- 2.4. Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 2,44 m² a pivnica č.16 o výmere 0,90 m², chodba, kúpeľňa a WC o výmere 12,94 m².
- 2.5. Celková výmera plochy bytu je 52,48 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 mandátára 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 domu, vchodu a číslo bytu.

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 :01.01.2023
- 6.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : *určitú, t.j. do 31.12.2023*
- 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 klud (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 inej 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. Hnutelný majetok nesmie byť zjavne poškodený alebo inak znehodnotený; v prípade zjavného poškodenia alebo znehodnotenia hnutelného majetku, zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škodu na tomto majetku.
- 8.4. Ak nájomca neuvolíni 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 písomností (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 doručenu 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 súhlasí so spracovaním a sprístupnením svojich osobných údajov v zmysle zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov v informačnom systéme spol. Teplico, s.r.o., ktoré sú nevyhnutné pre jej potreby.
- 8.9. 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 1222-16621362/0200. V prípade ak nájomca nebude splácať riadne a včas dohodnuté nájomné ako aj úhrady spojené s užívaním 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.
- 8.10. 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 zmluvnej 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