

## Zmluva o nájme bytu č. 06/2023

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. **Prenajímateľ :**
- |                    |   |
|--------------------|---|
| Obchodné meno :    | <b>Mesto Turčianske Teplice</b>           |
| 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 :    | <b>Teplico, s.r.o.</b>   |
| 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 „*prenajímateľ*“) na jednej strane

- 1.2. **Nájomca :** **Martin Maruna, Magdaléna Plešková**  
narodená/ný:  
trvale bytom.: Matičná 1084/7 ,039 01 Turčianske Teplice  
Slovenské Pravno 46,038 22 Slovenské Pravno

(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. Prenajímateľ prenecháva do spoločného nájmu (užívania) nájomcom 2 izbový byt č.03 nachádzajúci sa na 1.poschodí vchod č. 39 bytového domu č. súp. 1984 postaveného na parc. č. C – KN 76/14 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 prenajímateľa užívať aj spoločné časti a zariadenia bytového domu č. súp. 1984
- 2.3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu.
- 2.4. Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 0 m<sup>2</sup> a pivnica č.03 o výmere 2,45 m<sup>2</sup>, chodba, kúpeľňa a WC o výmere 13,00 m<sup>2</sup>.
- 2.5. Celková výmera plochy bytu je 54,43 m<sup>2</sup>.
- 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 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 :01.05.2023
- 6.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **určitú, t.j. do 30.04.2024.**
- 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 prenájomcu predmetné kľúče.

#### 7.2. Nájomca je povinný najmä :

- kedykoľvek po predchádzajúcom oznámení **sprístupniť** na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere byt zamestnancom ministerstva, prenájomcu 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 prenájomcu 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 prenájomcu.
- nahlásiť prenájomcu 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 prenájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu.
- 8.2. Pri odovzdaní bytu prenájomcu byt musí nájomca riadne upratať a vyčistiť vrátane hygienického náteru stien, pokiaľ sa nájomca s prenájomcom nedohodnú inak.
- 8.3. Hnutelný majetok nesmie byť zjavne poškodený alebo inak znehodnotený; v prípade zjavného poškodenia alebo znehodnotenia hnutelného majetku, zodpovedá nájomca prenájomcu za škodu na tomto majetku.
- 8.4. Ak nájomca neuvolíni byt prenájomcu najneskôr v deň skončenia nájmu, nájomca **súhlasí** s tým, aby prenájomca 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 nezvedel.
- 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 prenájomcu 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 1222-16621362/0200. 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 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, 26.04 .2023

**Podpis prenajímateľa :**

**Podpis nájomcu :**

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