

Zmluva o nájme bytu č. 09/2023
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok I.
Zmluvné strany

- 1.1. **Prenajímateľ :** 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
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 :** **Kubatka Miroslav**
Narodená/ý :
Trvale bytom: Červenej armády 1199/8,039 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

- 2.01.Prenajímateľ prenecháva do nájmu (užívania) nájomcovi 2-izbový byt č.08 nachádzajúci sa na 3. poschodí vchod č.12 bytového domu č. súp. 1201 postaveného na parc. č. C – KN 428/2 na ul. Červenej armády v Turčianskych Tepliciach (ďalej len „*byt*“).
- 2.02.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.1201
- 2.03.Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu.
- 2.04.Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 0 m² a pivnica č.08 o výmere 1,97 m², chodba, kúpeľňa a WC o výmere 7,41 m².
- 2.05.Celková výmera plochy bytu je 51,20 m².
- 2.06.Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, elektroinštalácie, odpady), stúpacie vedenie vrátane uzavieracích ventilov.
- 2.07.Vybavenie bytu tvorí merače –elektrickej energie, studenej vody a teplej vody, merače tepelnej energie,vaňa WC misa inak holobyť.
- 2.08.Byt sa odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako byt 1. 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.
- 2.09.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, bytu a vchodu .

Článok V. Výška úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje vždy do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca uhrádzať prenajímateľovi (na náklady spojené s dodávkou spoločnej elektrickej energie, vodné a stočné, tepla a tď.) uvedené v *zálohovom predpise na výpočet úhrady za používanie bytov a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy*.
- 5.2. Konečná spotreba nájomného bude prenajímateľom vyúčtovaná najneskôr do 30.5. nasledujúceho kalendárneho roka za predchádzajúci kalendárny rok (ročné vyúčtovanie skutočných nákladov za nájom bytu a nebytových priestorov). 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.

- 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 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.
 - 6.3.3. 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.
 - 6.3.4. 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.
 - 6.3.5. Na základe inej skutočnosti uvedenej v § 710 a 711 Občianskeho zákonníka.
- 6.5. 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 sprístupniť byt prenajímateľovi za účelom kontroly dodržiavania podmienok zmluvy
- 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 , 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-och dní zmeny počtu osôb, ktoré užívajú byt.

Čl. VIII. Ďalšie dohodnuté podmienky

- 8.1. Pri odovzdaní bytu prenajímateľovi byt musí nájomca riadne upratať a vyčistiť vrátane hygienického náteru stien, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.
- 8.2. 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.
- 8.3. 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.
- 8.4. 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 doručенú dňom, keď bola vrátená odosielateľovi (mandatárovi) aj keď sa nájomca o tom nedozvedel.
- 8.5. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného sa nájomca zaväzuje platiť poplatok z omeškania vo výške určenej nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
- 8.6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu bytu môže byť zo strany prenajímateľa prehodnotená každý rok, pričom pri určení novej výšky nájmného sa prihliadne na nárast inflácie vykázaný Štatistickým úradom SR. S prehodnotením výšky nájmného nájomca súhlasí. Zároveň sa prenajímateľ a nájomca dohodli, že prenajímateľ bude oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku mesačného nájmného za predmet nájmu a to v rozsahu zodpovedajúcom nárastu inflácie v príslušnom kalendárnom roku zverejnenom Štatistickým úradom SR. Nájomca bude povinný platiť takto upravené nájmné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájmného.
- 8.7. 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.

8.8. 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. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. 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, 28.04.2023

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