

Zmluva o nájme bytu č. 2023/02

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 : **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 :
Číslo účtu IBAN :
- zastúpený : Obchodné meno : **Teplico, s.r.o.**
Sídlo : Kuzmányho 246/14, 039 01 Turčianske Teplice
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 :** **Katarína Kuchárová**
narodená/ný :
trvale bytom: Horné Rakovce 1960/37,039 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. Prenajímateľ prenecháva do nájmu (užívania) nájomcovi 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 prenajímateľa 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 13,01m².
- 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. studenej a teplej vody.
- 2.8. Byt sa odovzdáva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako byt I. kategórie a bežného štandardu v zmysle výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení zmien a doplnkov. 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 požívanie bytu a nebytových priestorov, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 2.10. Nájomca nesmie dať byť do podnájmu.

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, bytu /0196003708/.

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 :01.07.2023
- 6.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **určitú, t.j. do 30.06.2025**
- 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, ak je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt

nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

- 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.
- 6.4. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva byt alebo ak trpí užívanie bytu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
- 6.6. Nájom bytu môže skončiť aj na základe iných skutočností v zmysle Občianskeho zákonníka

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 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,
- 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-och 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 nájmovej 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, výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení zmien a doplnkov a platným VZN č. 1/2012. 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. § 105 a nasl. CSP. Nájomcovi možno doručiť písomnosti (výpoveď, zálohový predpis, a pod.) v jeho byte alebo kdekoľvek bude zastihnutý. Ak bezdôvodne odmietne písomnosť prijatú 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 doručení dňom, keď bola vrátená odosielateľovi (mandatárovi) aj keď sa nájomca o tom nedozvedel.

- 8.6. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo 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. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s prvou vetou tohto bodu. Nespotrebovaná časť zábezpeky sa nájomcovi po skončení nájmu vráti.
- 8.10. Nájomca súhlasí so spracovaním a sprístupnením svojich osobných údajov v zmysle zák. č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov v informačnom systéme spol. Teplico, s.r.o., ktoré sú nevyhnutné pre jej potreby.
- 8.11. 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, výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V – 1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení zmien a doplnkov, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a VZN č.1/2012. Na znak súhlasu s hore uvedeným obsahom zmluvnej strany slobodne a dobrovoľne zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 9.2. Zmluva bola vyhotovená v 3-och rovnopisoch s platnosťou originálu pričom nájomca a prenajímateľ obdržia po jednom rovnopise.
- 9.3. Táto zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu. Zmluvné strany sa dohodli na odkladacej podmienke účinnosti tejto zmluvy, pričom táto zmluva nadobúda účinnosť:
- 1) spísaním notárskej zápisnice s nájomcom obsahujúcej **vyhlásenie nájomcu**, že pod hrozbou núteného výkonu exekúcie splní povinnosť vypratať byt po skončení nájmu v prospech prenajímateľa (§ 45 ods. 2 písm. c/ zák. č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov), alebo
 - 2) v deň nasledujúci po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, podľa toho ktorá z týchto skutočností nastane neskôr.
- 9.4. V prípade vypratania z dôvodu skončenia nájmu zo strany nájomcu, prenajímateľ nenesie zodpovednosť za prípadné škody, ktoré nájomcovi vzniknú na hnutelných veciach nachádzajúcich sa na Predmete nájmu.
- 9.5. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou alebo osobné doručenie druhej zmluvnej strane. V prípade, že zmluvná strana neprevezme doručení zásielku, táto sa považuje za doručení do troch (3) dní od jej uloženia na poštu, aj keď sa zmluvná strana o doručení zásielky nedozvedela. Zmluvné strany sa dohodli, že ak adresát odoprie prevziať zásielku, písomnosť sa považuje za doručení dňom odopretia jej prevzatia.
- 9.6. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa

príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodklade písomne informovať druhú zmluvnú stranu,

v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, ktorá bola riadne oznámená odosielajúcej zmluvnej strane ešte pred odoslaním písomnosti.

9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpísali.

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
Protokol o prevzatí bytu
Zoznam osôb žijúcich v bytu spolu s nájomcom