

Zmluva o nájme bytu č. 2023/38
uzatvorená v zmysle § 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
	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 :	Miloš Kasana
	Narodená/ý :
	Trvale bytom: Lazianska 1009/18, 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 nájmu (užívania) nájomcovi 2-izbový byt č. 13 nachádzajúci sa na 2.poschodí vchod č.14 bytového domu č. súp. 1201 postaveného na parc. č. C – KN 428/2na ul. Červenej armády 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.1201
- 2.3.Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva bytu.
- 2.4.Príslušenstvom bytu je balkón o výmere 0 m² a pivnica č.13 o výmere 1,97 m², chodba, kúpeľňa a WC o výmere 10,58 m².
- 2.5.Celková výmera plochy bytu je 44,44 m².
- 2.6.Súčasťou bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, elektroinštalácie, odpady), stúpacie vedenie vrátane uzavieracích ventilov.
- 2.7.Vybavenie bytu tvorí merače –elektrickej energie, studenej vody, teplej vody, merače tepelnej energie vaňa WC misa inak holobyť.
- 2.8.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.
- 2.9.Bližšia špecifikácia predmetu zmluvy je uvedená v **zálohovom predpise na výpočet úhrady za Používa nie 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 mandatóra 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 /0120101417/.

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 elektrickej energie, plynu, 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. Doba nájmu

- 6.1. Nájom bytu začína dňom : 1.09.2023
- 6.2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu : **určitú, t.j. do 31.08.2024**
- 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.
- 6.4. Výpovedná lehota začne plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. VII. Práva a povinnosti

7.1. Prenajíateľ 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 prenajíateľa predmetné kľúče.

7.2. Nájomca je povinný najmä :

- kedykoľvek sprístupniť byt prenajíateľovi 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 , pričom za dodávku elektrickej energie bude nájomca realizovať úhrady priamo dodávateľovi na základe samostatnej zmluvy ,
- nevykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa 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 prenajíateľa,
- nahlásiť prenajíateľovi do 3-och dní zmeny počtu osôb, ktoré užívajú byt.

Čl. VIII. Ďalšie dohodnuté podmienky

- 8.1. Pri odovzdaní bytu prenajíateľovi byt musí nájomca riadne upratať a vyčistiť vrátane hygienického náteru stien, pokiaľ sa nájomca s prenajíateľom nedohodnú inak.
- 8.2. Hnuteľný majetok nesmie byť zjavne poškodený alebo inak znehodnotený; v prípade zjavného poškodenia alebo znehodnotenia hnuteľného majetku, zodpovedá nájomca prenajíateľovi za škodu na tomto majetku.
- 8.3. Ak nájomca neovoľní byt prenajíateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, nájomca **súhlasí** s tým, aby prenajíateľ 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 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 nezvedel.
- 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. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že výška nájmu bytu môže byť zo strany prenajíateľa 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 prenajíateľ a nájomca dohodli, že prenajíateľ 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 prenajíateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku nájomného.
- 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 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 hnuiteľných veciach nachádzajúcich sa na Predmete nájmu.

Turčianske Teplice, 31.08.2023

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, zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom.