

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle § 663 a násl., § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: BYTHERM s.r.o., Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica, Oddiel SrO, vložka číslo 1752/S
Zastúpený: Ing. Miroslavom Hájičkom, konateľom
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK 2020465150
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK6909000000000059328035

Nájomca: TEPLAN Martin
nar.
r.č.

doteraz bytom: Poltár, Slobody 730/132

d ďalej len **nájomca**

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom byt I. kategórie trvale určený na účely nájomného bývania byt č. 21 v Poltári, ul. Slobody č. 730/132, nájomného domu postaveného na parc. č. 2292/23 a 2292/30 k.ú. Poltár. Dom i pozemok je vlastníctvom mesta Poltár. Byt sa nachádza na III. nadzemnom podlaží a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, tak ako sú uvedené v priloženom zázname o odovzdávaní a prevzatí bytu (Evidenčný list).
2. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo majú nájomníci a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo na plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s využívaním bytu.

III.

Doba platnosti a zánik nájmu.

1. Byt uvedený ad. II. tejto zmluvy sa prenájima na dobu **určitú od 16.02.2018-31.05.2018**
2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) písomnou výpoveďou
 - c) uplynutím lehoty, na ktorú bol zjednaný

Nájomný vzťah ukončený výpoveďou končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi, najneskôr však uplynutím doby nájmu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Pri ukončení nájmu sú nájomcovia povinní vrátiť byt v neporušenom stave, prípadne v stave primeraného opotrebenia. Pri odovzdávaní bytu musí tento byť opatrený hygienickým náterom, (vybielenie) pokiaľ sa strany nedohodnú inak

IV.

Výška a splatnosť nájomného ako aj úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu

1. Nájomcovia sa zaväzujú odo dňa podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu platiť nájomné vo výške **EUR**. Výška nájomného je vypočítaná podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003, o regulácii cien nájmu bytov uverejnený v zbierke zákonov oznámením Ministerstva výstavby a a regionálneho rozvoja SR č. 4/2004 Z.z. Súčasne sa nájomcovia zaväzujú platiť úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu vo forme preddavkov a to **EUR** mesačne. Úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platia v termíne úhrady nájomného, teda spoločne. Po uplynutí roka – vykurovacieho obdobia bude podľa platnej právnej úpravy vykonané vyúčtovanie tak, že prípadné poplatky budú nájomcom vrátené, prípadne vykompenzované a nedoplatky zo straty nájomcov sú povinní uhradiť do 60 dní odo dňa obdržania vyúčtovania.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a stanovenie preddavkov za plnenia a poskytované služby nájomcom spojené s užívaním bytu. Evidenčný list (EL) vyhotovuje správca, BYTHERM s.r.o. Poltár, pričom výšku záloh za poskytované plnenia určí pri uzatváraní zmluvy podľa predpokladanej spotreby tepla, TUV a nákladov za iné plnenia vychádzajúc z priemeru u iných obdobných lokalít za predchádzajúci rok s prihliadnutím na počet osôb bývajúcich v byte spolu s nájomcami (rodinní príslušníci). Pre roky nasledujúce sa bude vychádzať z priemeru v dome za uplynulý rok.
V prípade zvýšenia cien energie, vody, plynu a iných služieb tieto sa premietnu do stanovených preddavkov, tak že prenajímateľ doručí nájomcom nový Evidenčný list, kde budú tieto dôsledky premietnuté.
Rovnako sa premietnu pri ročnom zúčtovaní, ktoré musí byť vykonané do 5 mesiacov od skončenia kalendárneho roka.
3. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a úhrady za plnenia služieb poskytované s užívaním bytu mesačne **dopredu** vždy najneskôr do 25 - dňa predchádzajúceho mesiaca, a to prenajímateľovi.
4. Ak nájomníci nezaplatia nájomné, alebo úhradu na plnenia poskytované s užívaním bytu do stanoveného termínu, dňom nasledujúcim sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatky z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania (NV SR č.87/95 Z.z. § 4).

V.

Práva povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti zmluvných strán, zmluvne neupravené, opravujú ustanovenia §§ 687 – 695 Obč. zák. a vykonávacie predpisy.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca výslovne súhlasí, aby v prípade straty zamestnania z akýchkoľvek príčin **bola vykonaná** zrážka nájomného a úhrada na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu zrážkami z podpory v nezamestnanosti na účet BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik Poltár u SLSP Lučenec, IBAN: SK6909000000000059328035.
2. Nájomca prehlasuje, že v zmysle § 131 ods. 3 Zák. práce, v prípade neplnenia, čo aj len jednej splátky ako sú vyššie rozvedené z titulu nájmu a úhrady na plnenia poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu súhlasí, aby mu boli vykonané zrážky zo mzdy u zamestnávateľa – vo výške dohodnutého nájomného a platieb za služby.
~~Teda ja, Teplan Martin, nar. – r.č. – prehlasujem, že tento súhlas považujem za dohodu o zrážkach zo mzdy medzi mnou a BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik, Poltár a to v prospech jeho účtu u SLSP Lučenec IBAN: SK6909000000000059328035 až do uhradenia dlhu. Súčasne súhlasíme so zrážkami zo mzdy za rovnakých podmienok aj u mojich budúcich zamestnávateľov.~~
3. **V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný uhradiť finančnú zábezpeku na ročné zúčtovanie do 30.6. vo výške 166,-EUR a po 30.6. vo výške 100,-EUR.**
4. Po uplynutí doby nájmu ako je uvedené ad. III. majú právo nájomníci požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy pričom podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude dodržiavanie zmluvných podmienok za predchádzajúce obdobie. Opakované predĺženia zmluvy je možné nahradiť dodatkom k pôvodnej nájomnej zmluve.
5. Zmluvné strany sú si vedomé, že na tento nájomný byt sa nevzťahuje zákon č. 182/93 Z.z. v znení noviel o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou.
2. Na vzťahy v tejto zmluve neuvedené sa aplikujú príslušné ustanovenia Obč. zák.
3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch pričom nájomníci obdržia jeden a prenajímateľ tiež jeden exemplár.

V Poltári dňa 16.2.2018

BYTHERM, s.r.o.
Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43
987 01 POLTÁR
Prenajímateľ IČ DPH SK2020465150

.....
Nájomca