

IV. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy až do jej skončenia, vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné vo výške 62,85 EUR a odplatu za služby spojené s užívaním bytu, a to za každý, aj začatý mesiac užívania bytu.
2. Výška nájomného za užívanie bytu je určená podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení jeho neskorších zmien, vykonávacích predpisov, ktorými sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenách“), rozhodnutiami príslušných orgánov mesta Prievidza a zaznamenaná na evidenčnom liste vyhotovenom prenajímateľom.
3. Výšku preddavkových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu stanovuje prenajímateľ spôsobom obvyklým, t.j. najmä s ohľadom na zmenu právnych predpisov, zmenu ceny služieb, energií, počet osôb užívajúcich byt, predpokladanú výšku nákladov za spotrebované energie alebo nákladov spotrebované energie v uplynulom období.
4. Splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu je posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka po roku, za ktorý sa vyúčtovanie vykonalo.
5. Nájomcovi vznikne právo užívať byt až po preukázaní úhrady nájomného za prvý mesiac užívania bytu vopred po podpise nájomnej zmluvy. Na základe preukázania platby odovzdá prenajímateľ byt nájomcovi na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Nájomné ako i odplaty za služby spojené s užívaním bytu za nasledujúce mesiace sa platia za bežný mesiac najneskôr do posledného dňa aktuálneho mesiaca. V prípade nešpecifikovanej úhrady budú platby účtované prednostne na **záväzky nájomcu v nasledovnom poradí:**
 - a) nájomné, úhrady platieb za služby súvisiace s najdlhšou dobou omeškania,
 - b) ostatné nároky prenajímateľa plynúce z nájomného vzťahu,
 - c) poplatok a úrok z omeškania,
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu služby najneskôr do 5 dní po dohodnutej lehote splatnosti, dostáva sa do omeškania a je povinný platiť prenajímateľovi za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi. Pri omeškaní s úhradou ostatných platieb je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania úrok z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi za každú oprávnenú vystavenú výzvu na úhradu zmeškaného nájomného alebo odplaty za služby spojené s užívaním bytu, príp. iných platieb, poplatok vo výške stanovenej v cenníku SMMP, s.r.o., ktorý v súčasnosti predstavuje 2,50 EUR. Výška poplatku môže byť v priebehu platnosti nájomnej zmluvy zmenená, ak by prenajímateľ aktualizoval svoj cenník poplatkov. V takomto prípade sa bude nájomcovi účtovať poplatok v aktuálnej výške uvedenej v platnom cenníku.
9. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že zmeny nájomného a mesačných preddavkov budú nájomcovi oznámené spôsobom v mieste obvyklým, a to zaslaním nového evidenčného listu s určením výšky nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu. S ohľadom na určenie ceny nájomného podľa zákona o cenách, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu v rámci služieb spojených s užívaním bytu aj úhradu platieb súvisiacich s užívaním spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, a to najmä platby do fondu údržby, opráv a prevádzky bytového domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, poplatky súvisiace so správou bytového domu, pričom tieto budú uvedené v evidenčnom liste a nebudú predmetom ročného vyúčtovania.
10. V prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného v zmysle bodu č. 1 tohto článku, prenajímateľ oznámi túto skutočnosť nájomcovi a nájomca je povinný platiť nájomné vo výške oznámenej prenajímateľom do budúcnosti, odo dňa, ktorý prenajímateľ stanoví vo svojom oznámení o zmene výšky nájomného. Prenajímateľ spolu s týmto oznámením pošle nájomcovi aj nový evidenčný list. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
11. V dôsledku legislatívnych zmien upravujúcich maximálnu výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v zmysle zákona o cenách, prípadne iných príslušných právnych predpisov, s čím nájomca výslovne súhlasí. Zmena nájomného bude nájomcovi oznámená zaslaním predpisu nájomného k predmetu nájmu.
12. Nájomca je povinný v lehote do 15 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných preddavkov, napr. zmena počtu osôb v domácnosti a pod.
13. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade, ak prenajímateľ zistí, že v byte spolu s nájomcom žijú osoby, ktoré prenajímateľovi nenahlásil a byt užívajú, ide o závažné porušenie nájomnej zmluvy.
14. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného, odplaty za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov, ostatné platby podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy a rozhodnutí o cene príslušných regulačných orgánov.
15. Ročnú výšku odplaty za plnenia spojené s užívaním bytu určí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívy.

16. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie odplaty za služby spojené s užívaním bytu do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, a to spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku a toto oznámi nájomcovi spôsobom v mieste obvyklým.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou v byte súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Rozsah drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je uvedený nariadení vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú zaevidovaní v evidenčnom liste, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia a v súlade s domovým poriadkom ako i príslušnými ustanoveniami OZ.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom, alebo vlastníkom bytov a nebytových priestorov, nerušený výkon ich práv. Opakované porušenie tohto záväzku sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy, ktoré oprávňuje prenajímateľa vypovedať túto zmluvu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch bytového domu, vykonávať čistiace práce spoločných priestorov podľa rozpisu služieb, ktoré určí správca budovy, prípadne domovník.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte, alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade, že nastane zmena okolností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného alebo úhrad za služby, túto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Zmenenú výšku nájomného a úhrad za služby je nájomca povinný uhrádzať na základe evidenčného listu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom táto zmena nastala.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu bytu, kontroly počtu prihlásených osôb v byte a dodržiavania zmluvných podmienok. Ak tak neurobí platí, že zmluvné podmienky dodržané neboli, čo je dôvodom na vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu udržať odberné miesto elektrickej, príp. iných druhov energií, pripojené. V prípade odpojenia bytu od energií počas trvania nájomného vzťahu, resp. počas užívania bytu nájomcom, náklady s opätovným pripojením znáša nájomca a to bez ohľadu na to, či zmluvný vzťah trvá alebo zanikol.
12. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

VI. Skončenie nájmu

Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí:

- a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou,
- d) odstúpením od zmluvy.

VII. Skončenie nájmu výpoveďou

1. Nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú aj neurčitú, je možné vypovedať písomne, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po tom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomný vzťah z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť s nájomcom nájomný vzťah v nadväznosti na § 711 OZ pri:
 - a) porušovaní domového poriadku nájomcom, najmä v častiach upravujúcich zákaz rušenia ostatných bývajúcich nájomníkov alebo vlastníkov bytov pri výkone ich práv, narušovaním pokojného bývania, porušovaním dobrých mravov a pod.,
 - b) odpojení užívaného bytu od dodávok energií ich dodávateľmi z dôvodu neuhradzania súvisiacich platieb nájomcom,
 - c) vykonávaní nedovolenej manipulácii a zásahov do vonkajších alebo vnútorných rozvodov energií bytov a spoločných priestorov,
 - d) prenechaní bytu alebo jeho časti do užívania osobe, ktorá nebola prenajímateľovi nahlásená,
 - e) neumožnení výkonu kontroly plnenia povinností nájomcu prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe.
4. Nájomca je povinný pri skončení nájmu uplynutím doby, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi so spísaním zápisnice o stave bytu, jeho zariadenia a vybavenia a prípadných škodách spôsobených nájomcom.
5. Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie ako i stavebné úpravy, na ktoré získal vopred písomný súhlas prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ nárok na náhradu škody, ktorá mu tým vznikla.
6. Pokiaľ nájomca po ukončení nájomného vzťahu nevyprace a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vykonať sám vypratanie vecí nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca,
 - b) vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
7. Vypratanie zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu. Prenajímateľ zabezpečí uschovanie vecí nájomcu po dobu 30 dní, potom budú zlikvidované na náklady nájomcu.
8. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z bytu oprávnený postupovať podľa § 151 s) až § 151 v) OZ, teda *zadržať* huteľnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu bytu. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.

VIII. Odstúpenie od zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu, vrátane jeho vybavenia a zariadenia užívať tak, aby prenajímateľovi nehrozila alebo nevznikla škoda. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
 - b) nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo iné technické zásahy do predmetu nájmu, jeho rozvodov energií a iného technického vybavenia,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie inými osobami takým spôsobom, že prenajímateľovi hrozí alebo vzniká škoda,
 - d) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
2. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť písomne, ak napriek písomnej výstrahe prenajímateľa nájomca ďalej porušuje povinnosti uvedené v bode č. 1. tohto článku.
3. Odstúpenie je účinné okamihom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu účinnosti odstúpenia.

IX. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemá v žiadnom prípade, teda ani pri skončení nájmu uplynutím doby na ktorú sa dojednal, ani pri výpovedi alebo odstúpení od tejto zmluvy zo strany nájomcu, nárok na akúkoľvek formu bytovej náhrady a výslovne prehlasuje, že si nárok na bytovú náhradu nebude uplatňovať.
2. Ustanovenia tejto zmluvy o tom, že prenajímateľ je oprávnený pri skončení nájmu nájomcu z bytu sám vypratať, ak si túto povinnosť nesplní nájomca, platia obdobne aj pri odstúpení od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, aj pri výpovedi z nájmu bytu, po uplynutí výpovednej lehoty.
3. V prípade, ak nájomca protiprávne užíva byt i naďalej, alebo kto oprávnenej osobe neoprávnene bráni v užívaní bytu dopustí sa porušovaniu záujmu chráneného Trestným zákonom, a to najmä s poukazom na ust. § 218 ods. 1 Trestného zákona.
4. Zmluvné strany sa dohodli, pre prípad ak pri skončení nájomného vzťahu, po uplynutí lehoty v ktorej mal nájomca odovzdať byt prenajímateľovi, tento dobrovoľne neodovzdal, že prenajímateľ je oprávnený aj bez účasti a súčinnosti nájomcu byt otvoriť a vypratať ho na náklady nájomcu.

X. Doručovanie

1. Doručovanie korešpondencie a písomností bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:
 - a) u prenajímateľa: adresa sídla spoločnosti,
 - b) u nájomcu: adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie, ktoré sú zmluvné strany povinné si vzájomne poskytnúť podľa tejto zmluvy, budú vyhotovené v písomnej forme alebo zachytené na inom hmotnom nosiči (ďalej len „Písomnosť“). Písomnosti si budú zmluvné strany vzájomne doručovať e-mailom, osobne, poštou alebo prostredníctvom doručovateľa - kuriérskou službou.
3. Pri osobnom doručovaní Písomností, pri doručovaní poštou, kuriérskou službou alebo pri oznamovaní skutočností prostredníctvom elektronických prostriedkov sa Písomnosť doručuje na poslednú zmluvnej strane známu korešpondenčnú adresu, alebo sa oznámenie adresuje na poslednú zmluvnej strane známu e-mailovú adresu, telefónne číslo, uvedené v tomto článku. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie Písomností alebo oznámenia, ak druhá zmluvná strana neoznámila bez zbytočného odkladu zmenu kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom e-mailu sa Písomnosť považuje za doručeníu momentom prijatia správy o jeho doručení. Zmluvné strany sú povinné mať aktívne nastavenie automatického potvrdzovania doručenia Písomnosti e-mailom.
5. Pri osobnom doručovaní sa Písomnosť považuje za doručeníu okamihom, keď si zmluvné strany písomne potvrdia takéto doručenie Písomnosti.
6. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom pošty sa Písomnosť považuje za doručeníu uplynutím troch (3) dní od jej odoslania zmluvnou stranou – odosielateľom, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie odosielateľ preukazuje predložením podacieho lístku druhej zmluvnej strane – príjemcovi. V prípade ak príjemca odmietne prevziať doručovanú Písomnosť, táto sa považuje za doručeníu okamihom odmietnutia.
7. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom doručovateľa – kuriérskej služby sa Písomnosť považuje za doručeníu momentom prevzatia tejto písomnosti druhou zmluvnou stranou – príjemcom. V prípade neúspešnosti takejto formy doručenia sa bude považovať za moment doručenia tretí deň po vykonaní prvého pokusu o doručenie, pričom vykonanie pokusu o doručenie sa preukáže vyhlásením doručovateľa – kuriérskej služby. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj v prípade odmietnutia prevzatia Písomnosti príjemcom a to v okamihu odmietnutia.
8. Korešpondenčnými adresami zmluvných strán pre doručovanie v zmysle tejto zmluvy sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
9. Korešpondenčné adresy, e-mailové adresy, telefónne čísla zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, je každá zo zmluvných strán oprávnená jednostranne meniť. Tieto zmeny sú účinné voči druhej zmluvnej strane až momentom doručenia zmenených údajov druhej zmluvnej strane.
10. Písomnosti dôležitého charakteru, ako výpoveď z nájmu, odstúpenie od zmluvy sa doručujú do vlastných rúk.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca týmto vyslovne súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov v zmysle §11 a §12 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov spoločnosťou Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o., pre účely evidencie v informačnom systéme spoločnosti, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať. Uplynutím doby archivácie budú osobné údaje zlikvidované.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy na webovej stránke prenajímateľa.
3. Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy sa ruší nájomná zmluva č. 453/940/9/10/2011 zo dňa 21.12.2011, zmenená a doplnená jej následnými dodatkami, ktorá bola uzavretá medzi Mestom Prievidza v zast. SMMP, s.r.o. ako prenajímateľom a Bohuslav Cagáň, Anna Cagáňová ako nájomcom. Všetky vzájomné záväzky zmluvných strán vzniknuté ku dňu skončenia platnosti zrušenej zmluvy a jej dodatkov zanikajú ich riadnym splnením, pričom tieto vzťahy sa budú riadiť a posudzovať podľa podmienok zrušenej zmluvy.
4. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy sa spravujú príslušnými ustanoveniami OZ ako i ďalšími právnymi predpismi platnými na území SR.
5. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.

7. Nájomca prehlasuje, že si zmluvu pred podpisom prečítal, že porozumel jej obsahu a že ju uzavrel slobodne a dobrovoľne.
8. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie nadobudne nájomca a jedno prenajímateľ.

Príloha č. 1: Oznámenie nájomcu o počte osôb užívaných prenajatý byt

V Prievidzi dňa 20.5.2016

V Prievidzi dňa 20.5.2016

.....
/ Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ
SMMP, s.r.o., Prievidza

.....
/ Nájomca:
Bohuslav Cagáň, Anna Cagáňová

SPRÁVA MAJETKU MESTA
PRIEVIDZA, s.r.o.
T Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA ⑧
IČO: 36 349 429, DIČ: 2022092490