

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** Mesto Prievidza v zastúpení Správou majetku mesta Prievidza, s. r. o.
Ján Dobrovodský, konateľ spoločnosti
T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
IČO: 36 349 429
- 2. Nájomca:** Miroslav Jánoška
r.č. :
nar.:
- trvalý pobyt: M. Falešníka 434/14, Prievidza

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č.68 nachádzajúcom sa na Ul. M. Falešníka 14 v Prievidzi, zapísaného na LV č.1, okres: Prievidza, obec: Prievidza, kat. územie: Prievidza.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt pozostávajúci z 1 izby a príslušenstva o rozlohe 35,93 m².
3. Opis stavu bytu a jeho príslušenstva v zmysle ust. § 685 OZ je zaznamenaný v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy.
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory domu.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do **31.1.2015**.

IV. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním bytu.
2. Výška nájomného a záloh za plnenie poskytované s užívaním bytu je určená podľa zákona č. 18/1996 Z. z., o cenách a vyhlášky č. 87/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov, a zaznamenaná na evidenčnom liste vyhotovenom prenajímateľom.
3. 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.
4. 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 s najdlhšou dobou omeškania**.
5. Ak nájomca nezaplatí, dostáva sa do omeškania a je povinný platiť za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi (nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi za každú oprávnene vystavenú výzvu na úhradu zmeškaného nájomného alebo odplaty za služby spojené s užívaním bytu sumu 1,66 EUR.
7. Účastníci sa zároveň dohodli, že v prípade zvýšenia cien energií a služieb spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený v pomernej výške zvýšiť dohodnuté nájomné.
8. Zmeny nájomného a mesačných preddavkov budú nájomcovi oznámené spôsobom v mieste obvyklým a to zaslaním nového evidenčného listu pre výpočet nájomného a služieb spojených s užívaním bytu.
9. Nájomca je povinný v lehote do 15 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov, napr. zmena počtu osôb v domácnosti a pod.
10. 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 dlhšie ako jeden mesiac, ide o závažné porušenie nájomnej zmluvy a prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať.
11. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného a odplaty za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov a rozhodnutí cenovo - regulačných orgánov.

12. Ročnú výšku odplaty za služby určí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívy.
13. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie odplaty za služby spojené s užívaním bytu do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka a to spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odstavci a toto oznámi nájomcovi spôsobom v mieste obvyklým.
14. V prípade odpojenia bytu od energií počas trvania nájomného vzťahu, resp. počas užívania bytu nájomcom, **náklady s opätovným pripojením znáša nájomca.**

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady .
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje umývať spoločné priestory podľa rozpisu služieb, ktoré určí správca budovy, prípadne domovník.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte 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 podstatné 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. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu apod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade, že mu bude oznámená zmena okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, túto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 15. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
10. **Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok. Ak tak neurobí, platí, že zmluvné podmienky dodržané neboli, čo je dôvodom na vypovedanie zmluvy.**
11. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
13. 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.

v

VI. 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 dá predmet nájmu, alebo jeho časť, bez súhlasu prenajímateľa do užívania tretím osobám
 - b) nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením
 - c) nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo zásadné technické zásahy do predmetu nájmu
 - d) nájomca mešká s platením nájomného po dobu viac ako 3 mesiace
2. Prenajímateľ je tiež oprávnený od nájmovej zmluvy odstúpiť, ak nájomca bude predmet nájmu užívať tak, že prenajímateľovi bude hroziť, alebo vznikne škoda na predmete nájmu alebo ak nájomca bude prenajímateľovi brániť v tom, aby kontroloval, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade so zákonom a touto zmluvou.
3. Odstúpiť od tejto zmluvy možno písomne, bez zbytočného odkladu po tom, ako prenajímateľ zistí porušenie ustanovení tejto zmluvy nájomcom .

VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu zo strany nájomcu.
2. Nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú, 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.
3. Prenajímateľ môže nájom vypovedať z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
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 protokolu 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 nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vykonať sám vypratanie nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca,
 - b) vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.
7. **Vypratanie zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu za asistencie zástupcu Mestskej polície Prievidza. Veci nájomcu budú uložené v priestore patriacom prenajímateľovi po dobu 30 dní. Potom budú zlikvidované.**
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) Občianskeho zákonníka, teda *zadržať* hnuiteľnú 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. 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.

IX. Doručovanie

1. Doručovanie korešpondencie a písomností bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:
 - u prenajímateľa adresa sídla spoločnosti
 - u nájomcu adresa : Prievidza, M. Falešníka 14/68
 - V prípade pochybností o doručení, sa písomnosť považuje za doručení 15. dňom jej podania formou doporučeného listu na pošte.

X. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že si zmluvu pred podpisom prečítal, že porozumel jej obsahu a že ju uzavrel slobodne a dobrovoľne.
2. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z toho jedno obdrží nájomca a jedno prenajímateľ.
3. Nájomca súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 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 a podľa § 20 citovaného zákona je ho možné kedykoľvek písomne odvolať.

4. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka (zák. č. 40/1964Zb.)

V Prievidzi dňa 28.10.2014

Prenajímateľ v zastúpení:

Nájomca:

.....
Ján Dobrovodský – konateľ

SPRÁVA MAJETKU
PRIEVIDZA, s.r.o.
T. Vansovej 24
971 01 PRIEVIDZA
IČO 36 349 429, DIČ: 2027