

NÁJOMNÁ ZMLUVA

je uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, medzi

I.

Zmluvnými stranami:

- 1. Prenajíateľ:** **Mesto Prievidza**
adresa : Mestský úrad Prievidza, Nám slobody 14, Prievidza
IČO : 31 8442
DIČ : 2021162814
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.,
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK40 5600 0000 0090 0009 8002
zastúpené JUDr. Katarínou Macháčkovou, primátorkou mesta a
na základe plnomocenstva zo dňa 28.8.2019, pri tomto právnom úkone
zastúpené spoločnosťou
Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. (v skratke SMMP, s.r.o.)
Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne
odd.: Sro, vl.č.: 16228/R
Zast. štatutárnym zástupcom : JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
IČO: 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751

ako prenájomca (ďalej len "prenajíateľ") na jednej strane

a

- 2. Nájomca:** **Eva Špilajová**
dátum nar.:
rod. číslo:
Gazdovská ulica

ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

za týchto podmienok:

II.

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Prievidza, na katastrálnom odbore na LV č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza a to: bytového domu so súp. číslom 3010 na Gazdovskej ulici, postaveného na pozemku s parc. CKN č. 6652/24 a s parc. CKN č. 6652/25, ktorý pozostáva z 24 bytových jednotiek. Bytový dom bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon o dotáciách na rozvoj bývania). Pre tento bytový dom platí osobitný režim vymedzený Internou smernicou č. 92 (IS-92) Smernica o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Prievidza.

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 12, vo vchode č. 5B, nachádzajúci sa na III. poschodí, ktorý pozostáva z izby s kuchyňou, z izby a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, WC a loggie. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.
3. Opis stavu bytu a príslušenstva:
 - byt I. kategórie, štandardný
 - celková výmera podlahovej plochy bytu s loggiou: 41,22 m²
 - vykurovanie bytu: CZTCelkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť nájomnej zmluvy.

III.

Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 1.11.2019 do 31.10.2022.
 2. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenajíateľ zašle nájomcovi oznámenie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o opakovaný nájom, na základe ktorého by došlo k predĺženiu platnosti nájomnej zmluvy je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenajíateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone o dotáciách na rozvoj bývania a to:
 - a) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne:
 - neprevyšuje trojnásobok životného minima platného k 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka
 - neprevyšuje štvornásobok životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce.Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa poberal.
 - b) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne je vyšší ako stanovené životné minimum zvýšené o sumu 150,00 € pri jednoizbovom byte, 200,00 € pri dvojizbovom byte a 250,00 € pri trojizbovom byte.Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa poberal.
3. Žiadosť o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy podanú nájomcom prerokuje bytová rada v zmysle Internej smernice č. 92 (IS-92) Smernica o hospodárení s bytovým vlastníctve Mesta Prievidza a odporučí, resp. neodporučí primátorovi mesta predĺženie nájmu. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia doby nájmu, uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania. Ak sa tak nestane, uplynutím doby nájmu, nájomná zmluva zaniká.
4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
 - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,

- písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
- písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
 - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas v plnej výške nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
 - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
 - f) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie.

Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému a obvyklému opotrebeniu, vzhľadom na trvanie nájmu.

IV.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania vloží na účet Mesta Prievidza, č. ú. SK 95 0200 0000 0035 2219 0554, vedený v pobočke banky VÚB, a.s. hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 863,08 EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka (ďalej len „zábezpeka“) pre prípad ak a/ nájomca riadne a včas neuhradí nájomné a tiež úhradu služieb spojených s užívaním bytu, b/ na drobné opravy alebo údržbu bytu, na ktorú je povinný nájomca, ak tak neurobí na svoje náklady do 10 dní odo dňa výzvy prenajímateľa, c/nájomca spôsobí škodu na užívanom nájomnom byte, d/ na úhradu nákladov spojených s uvedením bytu do stavu spôsobilého na ďalší nájom, v prípade skončenia nájmu, ak tak neurobí nájomca na vlastné náklady. V zmysle dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený uvedené záväzky nájomcu jednostranne započítať, po uplynutí 15 dní od ich splatnosti, so zábezpekou zloženou nájomcom a nájomcu o tomto započítaní informovať. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia uvedených finančných prostriedkov, je nájomca povinný doplatiť použitú čiastku finančných prostriedkov zábezpeky na účet mesta v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovú úhradu za plnenia poskytované

s užívaním bytu, t.j. najneskôr do 20. dňa nasledujúceho mesiaca. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi.

3. Nájomca do času uzavretia tejto zmluvy užíval byt na základe nájomnej zmluvy uzavretej s právnym predchodcom prenajímateľa, so spoločnosťou TO-MY-STAV s.r.o., so sídlom ul. Lesná 335/9, 972 17 Kaniačka, IČO: 36 797 006, zastúpenej konateľkou spoločnosti Ing. Martou Pernišovou, ktorou bola dohodnutá zábezpeka vo výške 958,98 EUR. Rozdiel medzi touto výškou zábezpeky a výškou zábezpeky dohodnutej podľa tejto zmluvy predstavuje sumu 95,90 EUR, ktorú prenajímateľ poukáže nájomcovi na jeho bankový účet, príp. vyplatí v hotovosti v pokladni SMMP, s.r.o. najneskôr do 30 dní po doručení notárskej zápisnice v zmysle čl. VI. bod 2. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 143,85 EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované spolu s bývaním.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o prevzatí bytu zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenej v evidenčnom liste, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom mu bolo doručené vyúčtovanie. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom vyúčtovanie doručil nájomcovi. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške stanovenej príslušnými právnymi predpismi (nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení).

V.

Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov obytného domu.
2. Nájomca sa zaväzuje počas nájomnej doby hradiť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním, ako aj hradiť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom rozsah drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich užívacích práv, rešpektovať platný domový poriadok, ako aj rozpis služieb vo vchode a podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov a okolia.

4. Nájomca je oprávnený byt užívať pre vlastné potreby a potreby svojej rodiny, pričom k trvalému pobytu v byte je oprávnený prihlásiť sa iba nájomca, jeho deti, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, manžel, druh a prípadne rodič na základe súhlasu prenajímateľa. Iné osoby môžu byť prihlásené k trvalému pobytu v tomto byte len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy domácnosť nájomcu tvoria nasledovné osoby:

Meno a priezvisko:	dátum narodenia:	príbuzenský pomer:
Eva Špilajová		dcéra
Martin Špilaj		syn

5. Drobné úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa s tým, že pokiaľ sa písomne nedohodne inak, nevzniká nájomcovi právo na započítanie ním vložených investícií do bytu, s bežným nájomným, ani na náhradu nákladov spojených s úpravami v byte od prenajímateľa. V prípade, ak nájomca vykoná úpravy bytu bez písomného súhlasu prenajímateľa, je povinný pri skončení nájmu byt uviesť do pôvodného stavu.
6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmetný byt spolu s vnútorným vybavením a zariadením prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Vzniknuté škody, ktoré počas nájmu vznikli na byte alebo jeho zariadení sa zaväzuje v plnej výške prenajímateľovi uhradiť pri odovzdaní bytu.
7. Pokiaľ nájomca po ukončení nájomného vzťahu nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený vykonať, resp. zabezpečiť vypratanie vecí nájomcu z bytu, ako aj likvidáciu vecí nájomcu, ktoré sa v byte nachádzali, 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 *zadržat* hnutel'nú 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.
9. Nájomca sa zaväzuje, že počas platnosti nájomnej zmluvy umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
10. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikat' alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.
11. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh za služby spojené s užívaním bytu.

13. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré spolu s ním prenajatý byt užívajú.
14. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi prenajímateľa, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie bytového domu, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca najneskôr do 8 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy si zabezpečí na vlastné náklady na notárskom úrade spísanie notárskej zápisnice, o uznaní exekučného titulu, v ktorej vyhlási, že súhlasí s exekúciou podľa ust. § 41 ods. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný pomer medzi zmluvnými stranami bude ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvolní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi.
V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určí aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcovi, nachádzajúce sa v užívanom byte. Ak nájomca nedoručí prenajímateľovi predmetnú notársku zápisnicu, táto nájomná zmluva nenadobudne účinnosť a prenajímateľ nie je v takom prípade povinný odovzdať byt do užívania nájomcovi. V prípade, že notárska zápisnica nebude doručená prenajímateľovi najneskôr v termíne do 15 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy, má sa za to, že uzavretá nájomná zmluva stráca platnosť a nájomca bude v tomto prípade povinný uhradiť prenajímateľovi vzniknutú škodu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke SMMP, s.r.o. spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako aj s uvedením stavov príslušných meračov jednotlivých médií, ďalej evidenčný list výpočtu zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu a notárska zápisnica.

3. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán na základe číslovaných dodatkov tejto nájomnej zmluvy.
4. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že zákon o dotáciách na rozvoj bývania neobsahuje inú úpravu.
5. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, obom zmluvným stranám je jasný a zrozumiteľný jej obsah a na znak súhlasu s jej znením túto vlastnoručne podpisujú.
6. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ, nájomca a notár.
7. Nájomca svojím podpisom dobrovoľne potvrdzuje, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ splnil oznamovaciu povinnosť v zmysle zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ďalšie informácie týkajúce sa spracúvania osobných údajov sú dostupné na webovom sídle prenajímateľa bytu www.smmpd.sk v časti Prístup k informáciám /Ochrana osobných údajov.

V Prievidzi dňa 21.10.2019

Prenajímateľ v zastúpení:

Nájomca:

.....
JUDr. Ján Martiček, konateľ SMMP, s.r.o.

.....
Eva Špilajová