Nájomná zmluva

(§ 685 a nasl. Občiansky zákonník)
číslo: mn18-11-1-2025

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Spišské Podhradie**
v zastúpení MVDr. Kapustom Michalom, primátorom
Mariánske námestie 37, 053 04 Spišské Podhradie
Bankové spojenie VÚB, a.s., exp. Spišské Podhradie
IBAN: SK74 0200 0000 0035 0423 2255
IČO: 00329622, DIČ: 2020717886

Nájomca: **Smetanka Ján,**

Čl. II
Predmet zmluvy

Mesto Spišské Podhradie je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Spišské Podhradie, na Mariánskom nám. 18 .
Prenajímateľ na základe rozhodnutia MZ v Spišskom Podhradí prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 11 na Mariánskom nám. 18, Spišské Podhradie** - 1 izba, kuchynský kút, kúpelňu s WC s celkovou plochou bytu 45,10 m^2.

Čl. III
Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **do 31. 12. 2025** s možnosťou predĺženia nájomnej zmluvy len za predpokladu plnenia všetkých finančných povinností nájomcu voči prenajímateľovi a dodržiavania všetkých podmienok uvedených v nájomnej zmluve.

Čl. IV
Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia, zariadenia bytu a špecifikácia miestnosti ako i jeho stav je odsúhlasený zmluvnými stranami v Zápisnici o prevzatí bytu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Zápisnicu vyhotoví prenajímateľ pri prevzatí bytu.

Čl. V
Výška nájomného

Výška nájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a je záväzne uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy **s platnosťou od 1. 1. 2025** vyhotovenej prenajímateľom. Zmenu výšky mesačných úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu bude predpisovať mesačný zálohový predpis platieb vyhotovený prenajímateľom v súlade s platnými predpismi.

Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne dopredu vždy do 5. dňa kalendárneho mesiaca a to prostredníctvom SIPO (inkasom) na účet prenajímateľa.

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5 dni po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú prenajímateľom vo výške 3,00 € za každú upomienku.

Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu zo strany prenajímateľa v zmysle § 711, ods.1, písm. d), Občianskeho zákonníka, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace a § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka 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.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať, alebo odovzdať nájomcovi. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania najneskôr do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade, že nájomca neuhradí nedoplatok z vyúčtovania do 15 dní od doručenia vyúčtovania, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.

Čl. VI
Práva a povinnosti z nájmu bytu

(A) N á j o m c a

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 vedľa práva 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, 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.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby /napr. zmenu počtu osôb v byte/ tieto bezodkladne oznámi prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.
8. **Nájomca je povinný umožniť prístup do bytu prenajímateľovi, zamestnancom ministerstva príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.**

9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratanýv riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
10. **Nájomca sa zaväzuje, že <u>nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy</u> bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.**
11. Nájomca je povinný zabezpečiť požiarnu ochranu bytu a údržbu chodníka okolo domu a vo dvore.

(B) P r e n a j í m a t e ľ

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže 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.
3. Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

Čl. VII
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu **do 31. 12. 2025.**
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť podľa §47a zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
7. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného súdu.
8. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Spišskom Podhradí, dňa 3.2.2025

....

Prenajímateľ nájomca