

Nájomná zmluva
(§ 685 a nasl. Občiansky zákonník)
číslo: sj31-9-1-2016

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, IČ pre DPH SK2020717886

Nájomca: **Vladimír Zelený,**

Čl. II

Predmet zmluvy

Mesto Spišské Podhradie je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Spišské Podhradie, na ul. Starý jarok 621/31 . Prenajímateľ na základe rozhodnutia MZ v Spišskom Podhradí prenecháva nájomcovi do užívania **byt č. 9 na ul. Starý jarok 621/31, Spišské Podhradie** - 1 izba, kuchynský kút, kúpeľňa s WC a predsieň s celkovou plochou bytu 44,13 m².

Čl. III

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu **do 30. 06. 2017** 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. 7. 2016** 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 dní 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) Nájomca

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 vypratáný v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
10. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť požiarnu ochranu bytu a údržbu chodníka okolo domu a vo dvore.

(B) Prenajímateľ

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
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 30.06. 2017.**
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
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 08.06.2016

.....
nájomca

MESTO SPIŠSKÉ PODHRADIE
Mariánske námestie 37
053 04 Spišské Podhradie
.....
prenajímateľ