

N Á J O M N Á Z M L U V A
uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **BYTHERM s.r.o.**, Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica, Oddiel SrO, vložka číslo 1752/S
Zastúpený: Ing. Miroslavom Hájičkom, konateľom
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK 2020465150
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
Číslo účtu: 0059328035/0900

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **OLÁH Jaroslav**
nar.
r.č.
doteraz bytom : 987 01 Poltár, Železničná 711/44, POLTÁR

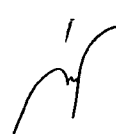
(ďalej len „nájomca“)

ktorí prehlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú podľa §685 a nasl. Občianskeho zákonníka

túto zmluvu o nájme bytu:

Čl. II
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ vykonáva podľa Zmluvy o výkone Správy majetku mesta Poltár neskorších dodatkov správu nehnuteľného majetku mesta Poltár k bytu č. 18 na II. poschodí bytového domu súpisné číslo 711/44, ul. Železničnej v Poltári, katastrálne územie Poltár, zapísaný na č. LV...1., ktorého vlastníkom je Mesto Poltár.
2. Predmetom nájmu je byt I: kategórie, ktorý je charakterizovaný v čl. II ods. 1. tejto zmluvy, pozostávajúci z 2 obytných miestností, vedľajších miestností a príslušenstva: kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC - (ďalej len byt).
3. Popis bytu, jeho vybavenosť, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností je uvedené v zápisnici o fyzickom prevzatí bytu nájomcom, ktorá tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy, a v evidenčnom liste pre výpočet úhrad za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto zmluvy, čo nájomca potvrdil svojím podpisom.
4. Byt prenecháva prenájomca nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti na účely bývania.
5. Výkon správy, opravy a údržbu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, zabezpečuje prenájomca.



Čl. III

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený byt užívať na bytové účely. Na iné účely ako bytové môže byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

Čl. IV

Vznik, doba a zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniká s účinnosťou od **01.11.2016**
2. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **31.12.2016**.
3. **Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú je nájom bytu dojednaný.**
4. Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou podľa § 710 Občianskeho zákonníka a za podmienok ustanovených v § 711 ods. 1 písm. b/, c/, d/; e/ a g/ Občianskeho zákonníka.
5. **Ku dňu zániku nájmu je nájomca, spolu s ostatnými užívateľmi predmetného bytu, povinný tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi.**

Čl. V

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a úhrada za poskytované služby je stanovená podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách, v neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
2. Výška nájomného je vypočítaná podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003, o regulácii cien nájmu bytov uverejnený v zbierke zákonov oznámením Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 4/2004 Z.z..
3. **Nájomca je povinný úhradu za užívanie bytu (nájomné) a preddavkové platby za poskytované služby spojené s užívaním bytu platiť mesačne vopred do 25 dňa predchádzajúceho mesiaca.**
4. Ak si nájomca povinnosti uvedené v ods. 3 nesplní v lehote splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi spolu s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania ustanovenej v § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je povinný uhradiť správcovi skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ktoré správca vyúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacieho obdobia podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov.
6. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú vyššie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, je nájomca povinný rozdiel (nedoplatok) uhradiť v lehote do 60 dní odo dňa, kedy mu bolo vyúčtovanie doručené.

7. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú nižšie ako nájomcom uhradené, preddavkové platby za tieto služby, za príslušný kalendárny rok, je prenajímateľ povinný rozdiel (preplátok) vrátiť nájomcovi.
8. **Ak nájomca dlhuje prenajímateľovi nedoplatky za predchádzajúce obdobia, má prenajímateľ právo preplátok započítať na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky voči nájomcovi.**
9. Prenajímateľ môže v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku mesačných preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu bez súhlasu nájomcu len z dôvodu zmeny príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov (napríklad pri úprave cien el. energie, plynu, tepla, vodného a stočného a pod.) alebo z ďalších dôvodov (napr. pri zmene rozsahu poskytovaných služieb, rozšírenia týchto plnení o ďalšie služby a pod.).
10. V evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č.2 tejto nájomnej zmluvy, je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Ďalšie osoby môžu s nájomcom byť užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Skutočnosti rozhodujúce pre zmenu úhrady je nájomca bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list, rodný list, sobášny list, rozsudok, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a pod.).
12. Všetky zmeny týkajúce sa výšky nájomného a preddavkových platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu z dôvodov uvedených v ods. 9 a 10. a iných zákonných dôvodov budú realizované v novom evidenčnom liste.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto nájomnej zmluvy, príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ je najmä povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie; zabezpečiť nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, umožniť nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
 - b) včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozorení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a považovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo nieuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
3. Nájomca je najmä povinný:
 - a) byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu,
 - b) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi v prípade technickej kontroly bytu, nevyhnutnej a opodstatnenej potreby vykonania opráv,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania opráv v byte, ktoré je prenajímateľ povinný znášať,
 - d) ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod písm. a), b), c), zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu,

- e) odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach domu a zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil on sám, príslušník jeho domácnosti, iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
4. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte alebo v dome stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa byt vymeniť, dať byt do podnájmu alebo výpožičky.
6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného a z úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytu podľa ustanovení § 698 a 699 Občianskeho zákonníka.
7. Prenajímateľ je oprávnený robiť stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ robí takéto úpravy na príkaz vecne príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. **V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný uhradiť finančnú zábezpeku na ročné zúčtovanie do 30.6. vo výške 166,-EUR a po 30.6. vo výške 100,-€.**
9. Nájomník dáva týmto súhlas v zmysle § 11 odst.1 zák. č.122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov prevádzkovateľovi informačného systému BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik Poltár / správcovi domu / súhlas s použitím osobných údajov na automatizované spracovanie dát, ktoré sú určené na spracovanie v informačnom systéme. Tento súhlas je platný po dobu trvania nájomného vzťahu k predmetnému bytu, po jeho zániku je prevádzkovateľ povinný poskytnuté osobné údaje z informačného systému zlikvidovať v súlade s podmienkami stanovenými zák. č. 122/2013 Z.z.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- Právne vzťahy touto nájomnou zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.
- Prípadné zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto nájomnú zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.
- Nájomná zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno si ponechá prenajímateľ a jedno nájomca.

V Poltári dňa: 22.11.2016

BYTHERM, s.r.o.

Mestský bytový podnik

Sklárska 593/43

987 01, POLTÁR

IČO 31601885 IČ DPH SK2020485150

prenájomca

nájomca