

Čl. 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1. Prenajímateľ fyzicky odovzdá a nájomca prevezme byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy až po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, a to na základe Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň prenájomca odovzdá nájomcovi kľúče od predmetného bytu a týmto dňom je/sú nájomca a ostatné osoby tvoriace jeho domácnosť oprávnení vstupovať do bytu ako jeho užívateľa.
- 4.2. Nájomca bytu je povinný v zmysle článku 6 ods. 1 VZN mesta Topoľčany č.1/2011 o zásadách hospodárenia s bytovým fondom vrátane platného dodatku preukázať splnenie podmienok na uzatvorenie nájomnej zmluvy určených týmto VZN a z.č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje, že zmeny v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu v porovnaní so záväzným zoznamom uvedeným v podanej žiadosti o nájomný byt v meste Topoľčany bude realizovať iba so súhlasom prenájomca na základe predchádzajúcej žiadosti. Nenahlásenie zmeny počtu osôb tvoriacich domácnosť nájomcu zakladá právo prenájomca uplatňovať voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR.
- 4.4. Nájomca bytu sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje, že nedostatky a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, odstráni a uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- 4.7. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady. Osobitný režim sa vzťahuje na osoby ZŤP, ZŤPS.
- 4.8. Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikajúcej fyzickej, či právnickej osoby.
- 4.9. Nájomca bytu je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, Krajského stavebného úradu v Nitre, zamestnancom prenájomca a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a obývania bytu.

Čl. 5

Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

- 5.1. Nájomcovi vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy povinnosť platiť prenájomcovi nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu. Tieto sa nájomca zaväzuje platiť prenájomcovi až do skončenia nájmu.
- 5.2. Mesačné nájomné a mesačné zálohové úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktorých výška je uvedená v neoddeliteľnej prílohe tejto zmluvy (Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu), sa nájomca zaväzuje platiť za bežný mesiac a tieto sú splatné vždy do 25. dňa bežného mesiaca na účet správcu mestských bytov obchodnej spoločnosti Mestské služby Topoľčany, s.r.o., Nám.M.R.Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany, IČO 44 818 378, ktorý vykonáva správu bytov - ďalej len 'správca bytov'.
- 5.3. Celková výška preddavkov za jednotlivé služby spojené s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
- 5.4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca povinný zaplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
Prípadný preplatok je správca bytov povinný odoslať do 30 dní od zúčtovania na meno nájomcu.

- 5.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy. K zmene dôjde od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajíateľa na vykonanie zmeny.
- 5.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že správca bytov je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci najmä zo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, podľa spotreby v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku zálohových platieb.
- 5.7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške 0.5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. 6

Zánik nájmu a povinnosti pri skončení nájmu

Nájom bytu zaniká:

- 6.1. Uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy.
- 6.2. Písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom.
- 6.3. Písomnou výpoveďou nájomcu i bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Začína plynúť prvým dňom a končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajíateľovi.
- 6.4. Písomnou výpoveďou prenajíateľa v prípade ak:
 - a/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
 - b/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome,
 - c/ nájomca alebo ten, kto s nájomcom býva využíva prenajatý byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako na bývanie alebo sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d/ príde k naplneniu ďalších dôvodov podľa §711 Občianskeho zákonníka.
Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 6.5. Po skončení nájmu v byte sa nájomca zaväzuje odovzdať byt uvedený v čl. 2 tejto nájomnej zmluvy správcovi bytov v stave, v akom ho nájomca prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca v takomto stave byt neodovzdá, je povinný uhradiť správcovi bytov škodu, ktorú poškodením bytu spôsobil. Zároveň je nájomca povinný uhradiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu vrátane skutočných nákladov na základe ročného vyúčtovania v zmysle bodu 5.2 tejto zmluvy.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca k termínu skončenia doby nájmu byt správcovi bytov neodovzdá, zabezpečí správca bytov vypratanie bytu na náklady nájomcu.
Právnym titulom pre výkon rozhodnutia je notárska zápisnica.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

- 7.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma jej zmluvnými stranami. V zmysle z.č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa z.č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je nájomná zmluva na byt uvedený vyššie povinne zverejňovanou zmluvou. Mesto Topoľčany zverejní v súlade s uvedeným zákonom nájomnú zmluvu len za podmienky, že nájomca odovzdá na bytovom referáte v stanovenej lehote notársku zápisnicu s exekučným titulom.
V súlade s §47a, z.č. 546/2010 Z.z. táto nájomná zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa, ak preberajúci splní podmienku odovzdania notárskej zápisnice.
- 7.2. Neodeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy je Opis stavu nájomného bytu, opis jeho príslušenstva a zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu, Súhlas na uzatvorenie nájomnej zmluvy, Zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu a notárska zápisnica.
- 7.3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom po 1 vyhotovení dostane: správca bytov, prenajímateľ mesto Topoľčany a nájomca dostane 2 vyhotovenia.
- 7.4. Nájomná zmluva bola spísaná a uzatvorená na základe slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorý ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Topoľčanoch, dňa 12.04.2021

.....
odtlačok pečiatky
a podpis zástupcu prenajímateľa

.....
podpis nájomcu