

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(ďalej len „Zmluva“)

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zákon“)

Číslo zmluvy:40/2019

ZMLUVNÉ STRANY:

Prenajíateľ: **DYNAMIK REAL 2, s.r.o.**
Zastúpený: Ing. Vladimír Víkor, konateľ
Sídlo: Štúrova 22, 949 01 Nitra
IČO: 36 635 995
IČ DPH: SK2021982215
Zápis: OR Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 41236/N
Číslo účtu: 37 2601 2354/0200
IBAN: SK86 0200 0000 0037 2601 2354
SWIFT: SUBASKBX
(ďalej ako „Prenajíateľ“)

Nájomca: **Mesto Topoľčany**
Zastúpený: JUDr. Alexandra Gieciová, primátorka
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1, 955 01 Topoľčany, SR
IČO: 00 311 162
DIČ: 2021248537
IČ DPH: SK2021248537
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Topoľčany
Číslo účtu: 227 192/0200
IBAN: SK2302000000000000227192
SWIFT: SUBASKBX
(ďalej ako „Nájomca“)

Správca: **Mestské služby Topoľčany, s.r.o.**
Sídlo: Nám. M. R. Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
Štatutárny orgán: Ing. Peter Žembera, konateľ
IČO: 44 818 378
DIČ: 2022854053
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Topoľčany
Číslo účtu: 16230092756/0200
(ďalej len „Správca“)

(ďalej spolu tiež ako „zmluvné strany“ alebo osobitne ako „zmluvná strana“)

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi na dočasné užívanie byty, s ktorými je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, v ktorom sa tieto byty nachádzajú tak, ako sú tieto byty vrátane bytového domu bližšie špecifikované v článku 2. Zmluvy a záväzok Nájomcu prevziať Predmet nájmu (bod 2.1.) a zaplatiť za užívanie Predmetu nájmu (bod 2.1.) Prenajíateľovi dohodnuté nájomné podľa tejto Zmluvy.
- 1.2. Služby spojené s užívaním Predmetu nájmu:
Za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu sa považuje dodávka nasledovných energií: dodávka tepla a teplej vody, vodné – stočné, dodávka elektrickej energie.

Zmluvné strany sa dohodli, že služby spojené s užívaním Predmetu nájmu budú zabezpečené prostredníctvom Správcu, na ktorého sa vykoná prepis u jednotlivých dodávateľov energií po podpise tejto Zmluvy a pripojení všetkých energií.

1.3. Závazok Nájomcu platiť platby:

Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu do užívania a zaplatiť:

- za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné, ktoré bude platiť Prenajímateľovi ako aj
- poplatok za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej aj ako „**Poplatok za služby**“), pričom tento Poplatok za služby bude Nájomca platiť Prenajímateľovi do času, kým budú jednotlivé služby (energie) vedené u dodávateľov príslušnej energie na Prenajímateľa.

Zmluvné strany sa dohodli, že bezodkladne po účinnosti tejto Zmluvy, zabezpečia Prenajímateľ a Správca prepis energií uvedených v bode 1.2. Zmluvy na Správcu, od momentu prepisu energií na Správcu, bude spotrebu jednotlivých energií uhrádzať dodávateľom príslušnej energie Správca v súlade s bodom 5.3. Zmluvy.

2. PREDMET NÁJMU

- 2.1. Predmetom nájmu na účely tejto Zmluvy sú nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v okrese: Topoľčany, obec: Topoľčany, katastrálne územie: Topoľčany, ktoré sú zapísané v liste vlastníctva č. 6393 – **24 bytov** (ďalej aj ako „**Byty**“), vrátane spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, v ktorom sa tieto byty nachádzajú, nasledovne:

Vchod:	Číslo priestoru	Podlažie	Poschodie	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu	Výmera balkóna v m ²	Výmera bytu vrátane balkóna v m ²
17	Bytč.1	1.NP	Prízemie	3969/120531	-	39,69
17	Bytč.2	1.NP	Prízemie	4026/120531	-	40,26
17	Bytč.3	2.NP	1. poschodie	5212/120531	4,8	56,92
17	Bytč.4	2.NP	1. poschodie	3799/120531	4,8	42,79
17	Bytč.5	2.NP	1. poschodie	2608/120531	-	26,08
17	Bytč.6	2.NP	1. poschodie	3973/120531	4,8	44,53
17	Bytč.7	2.NP	1. poschodie	5165/120531	4,8	56,45
17	Bytč.8	3.NP	2. poschodie	5212/120531	4,8	56,92
17	Bytč.9	3.NP	2. poschodie	3799/120531	4,8	42,79
17	Bytč.10	3.NP	2. poschodie	2608/120531	-	26,08
17	Bytč.11	3.NP	2. poschodie	3973/120531	4,8	44,53
17	Bytč.12	3.NP	2. poschodie	5165/120531	4,8	56,45
17	Bytč.13	4.NP	3. poschodie	5212/120531	4,8	56,92
17	Bytč.14	4.NP	3. poschodie	5191/120531	4,8	56,71
17	Bytč.15	4.NP	3. poschodie	5168/120531	4,8	56,48
17	Bytč.16	4.NP	3. poschodie	5165/120531	4,8	56,45
17	Bytč.17	5.NP	4. poschodie	5212/120531	4,8	56,92
17	Bytč.18	5.NP	4. poschodie	5191/120531	4,8	56,71
17	Bytč.19	5.NP	4. poschodie	5168/120531	4,8	56,48
17	Bytč.20	5.NP	4. poschodie	5165/120531	4,8	56,45
17	Bytč.21	6.NP	5. poschodie	7364/120531	4,8	78,44
17	Bytč.22	6.NP	5. poschodie	7411/120531	4,8	78,91
17	Bytč.23	7.NP	6. poschodie	7364/120531	4,8	78,44
17	Bytč.24	7.NP	6. poschodie	7411/120531	4,8	78,91

(na účely tejto Zmluvy aj ako „**Predmet nájmu**“).

- 2.2. Popis Bytov vrátane ich vybavenia a zariadenia je uvedený v *Prílohe č. 1* tejto Zmluvy. Spolu s Predmetom nájmu je Nájomca oprávnený užívať **30 parkovacích státí**, ktoré sa nachádzajú na pozemku – parcela registra „C“ č. 4977/19 pre k.ú. Topoľčany tak, ako sú tieto parkovacie státi vyznačené v *Prílohe č. 2* tejto Zmluvy (ďalej ako „**parkovacie státi**“).

- 2.3. Byty a parkovacie stáčia boli skolaudované:
- Kolaudačným rozhodnutím č.U-TO-OSZP-2017/012101-HJ, ktoré bolo vydané Okresným úradom Topoľčany, odbor starostlivosti o životné prostredie dňa 29.11.2017, a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.12.2017,
 - Kolaudačným rozhodnutím č. ŠSÚ 2018/06832-006-Z, ktoré bolo vydané Mestom Topoľčany dňa 25.01.2019, a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.02.2019
 - Kolaudačným rozhodnutím č.ŠSÚ2018/06832-006-Zvydaným Mestom Topoľčany, špeciálnym stavebným úradom pre miestne a účelové komunikácie dňa 25.01.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.02.2019.

3. DOBA NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

3.1. Doba nájmu:

Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní na dobu určitú, a to (*platí alternatívne*):

- v prípade ak dôjde k právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre Bytový dom B do 20.03.2019 (vrátane 20.03.2019), odo dňa 21.03.2019 a
 - v prípade, ak k právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre Bytový dom B dôjde od 21.03.2019 vrátane, bude začiatok užívania určený odo dňa nasledujúceho po dátume právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia,
- a to až do času zápisu vkladu vlastníckeho práva na Nájomcu k tomuto Bytovému domu B, resp. jednotlivým bytom, ktoré sa v ňom nachádzajú, do katastra nehnuteľností, je Nájomca oprávnený užívať Bytový dom B, resp. jednotlivé byty v ňom sa nachádzajúce.

3.2. Účel nájmu:

Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na účel vyplývajúci z jeho stavebno-technického určenia, resp. kolaudačných rozhodnutí uvedených v bode 2.3. Zmluvy.

4. ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU A PODNÁJOM

- 4.1. Presný stav vybavenia a zariadenia Bytov je súčasne spísaný v Protokoloch o odovzdaní a prevzatí jednotlivých Bytov, ktoré boli spísané v deň uzavretia tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Preberacie protokoly**“) – uvedené Preberacie protokoly tvoria Prílohu č. 3 Zmluvy. Súčasťou Preberacích protokolov je aj fotodokumentácia jednotlivých Bytov.
- 4.2. Prenajímateľ odovzdal Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu dohodnutého v tejto Zmluve.
- 4.3. Podnájom:
Prenajímateľ týmto zároveň udeľuje súhlas Nájomcovi, dať Predmet nájmu - Byty do podnájmu tretím osobám počas trvania nájmu.

5. NÁJOMNÉ A DOHODNUTÉ ÚHRADY

5.1. Nájomné:

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu - 24 Bytov – nasledovné nájomné:

- v období od prvého do tridsiateho dňa trvania nájomného - užívacieho vzťahu sumu **1,- EUR za celé uvedené obdobie** a
- počnúc 31-vým dňom trvania nájomného - užívacieho vzťahu sa dojednáva nájomné v sume **3.990,-EUR mesačne**.

Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie spoločných priestorov a parkovacích státií nie je dohodnutá odplata, pretože užívanie spoločných priestorov a parkovacích státií je dohodnuté ako súčasť užívacieho práva k bytom.

Nájomné je vypočítané v súlade s Opatrením MF SR z 23. apríla 2008 c. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (Oznámenie publikované v zbierke zákonov pod c. 158/2008).

Nájomné bude hradené mesačne na základe faktúry Prenajímateľa vystavenej voči Nájomcovi so splatnosťou 15 dní od vystavenia faktúry; nájomné je oslobodené od DPH podľa Zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v znení platnom od 01.01.2019.

5.2. Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „Poplatok do fondu“):

Zmluvné strany sa dohodli, že úhrady Poplatku do fondu budú počas doby nájmu hradené Prenajímateľom a budú realizované mesačnými preddavkovými platbami vo výške 0,01 EUR na m²podlahovej plochy bytu každého bytu vyplývajúci z veľkosti spoluvlastníckeho podielu a 25% z výmery balkóna (t.j. 1.205,31 m² výmera bytov + 24 m² 25% výmery balkónov = 1.229,31 m² x 0,01EUR/m² = 12,29 EUR mesačne).

Výpočet výšky Poplatku do fondu tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy. Poplatok do fondu zostane konštantný po celú dobu trvania nájmu.

Pre vylúčenie pochybností zmluvné strany uvádzajú, že poplatok do fondu sa v zákone č. 182/1993 Z.z. označuje ako preddavok, ale nejde o preddavok, ktorý sa vyúčtováva. V súlade s § 10 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

5.3. Poplatok za služby (bod 1.2.):

Poplatok za služby bude Nájomcom platený Prenajímateľovi jednorazovo do času, kým budú jednotlivé služby (energie uvedené v bode 1.2. Zmluvy) vedené u dodávateľov príslušnej energie na Prenajímateľa, pričom odpočet stavu meračov bude urobený ku dňu prepisu príslušnej energie na Správcu v súlade s bodom 1.3. Zmluvy, a to za účasti zástupcov zmluvných strán.

Po prepise energií uvedených v bode 1.2. Zmluvy na Správcu v súlade s bodom 1.3. Zmluvy, bude spotrebu jednotlivých energií uhrádzať dodávateľom príslušnej energie Správcu, ktorému budú túto spotrebu následne preplácať jednotliví podnájomcovia Bytov t.j. pre prípad pochybností platí, že od momentu prepisu energií (bod 1.2.) na Správcu, nemá Prenajímateľ povinnosť platiť tieto energie, nakoľko ich dodávka bude zabezpečená prostredníctvom Správcu.

Prenajímateľ, resp. Správca je oprávnený jednostranne upraviť (zvýšiť) výšku úhrad spojených s užívaním Predmetu nájmu v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien týchto úhrad (vstupov) ich dodávateľmi. Prenajímateľ, resp. Správca zašle Nájomcovi písomné oznámenie o novej výške úhrad spojených s užívaním Predmetu nájmu a Nájomca sa zaväzuje uhrádzať tieto platby v jeho novej výške uvedenej v písomnom oznámení Prenajímateľa, resp. Správcu počnúc prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo toto oznámenie doručené Nájomcovi.

Vyúčtovanie Poplatku za služby podľa skutočných nákladov spojených s užívaním Predmetu nájmu bude vykonané ku dňu 31. mája za predchádzajúci rok a/alebo ku dňu uskutočnenia prepisu Prenajímateľa a Správcu u jednotlivých dodávateľov energií podľa bodu 1.3. Zmluvy. Rozdiel medzi hodnotou preddavku úhrad spojených s užívaním Predmetu nájmu a skutočnými nákladmi za dodávku služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu bude ako nedoplatok Nájomcovi vyúčtovaný, prípadne vrátený ako preplatok (na základe dobropisu vystaveného Prenajímateľom Nájomcovi) do 14 dní od vyúčtovania. Nájomca sa zaväzuje vyúčtovaný nedoplatok zaplatiť Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom Nájomcovi v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, ktorou bol nedoplatok vyúčtovaný.

6. PLATOBNÉ PODMIENKY

6.1. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a ostatné platby vždy v lehote splatnosti uvedenej v čl. 5. Zmluvy. Platba sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet Prenajímateľa. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné a ostatné platby vždy v lehote splatnosti uvedenej v tomto článku Zmluvy. Platba sa považuje za uhradenú v deň jej pripísania na účet Prenajímateľa alebo Správcu a to podľa toho, kto je oprávnený platbu prijať v zmysle bodu 1.3. Zmluvy.

6.2. Ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej výške alebo v lehote splatnosti podľa tejto Zmluvy, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania; Nájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že výšku zmluvnej pokuty považuje za primeranú.

6.3. V prípade, že Prenajímateľ zmení počas platnosti a účinnosti tejto Zmluvy číslo účtu uvedené v tejto Zmluve, je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje od tohto oznámenia uhrádzať nájomné spolu s Poplatkom za služby na nové číslo účtu Prenajímateľa, ktoré bude Prenajímateľ súčasne uvádzať vo svojich faktúrach.

7. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 7.1. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na pravidelnú kontrolu stavu Predmetu nájmu, ktorá sa bude konať po vzájomnej dohode Zmluvných strán. Presný termín kontroly Prenajímateľ písomne (stačí emailom) oznámi Nájomcovi minimálne 3 pracovné dni vopred. Ak Nájomca v takto určený termín neumožní vstup do Predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly považuje sa to za hrubé porušenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 7.2. Poistenie Bytového domu B zabezpečuje Prenajímateľ na vlastné náklady.
- 7.3. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci Nájomcovi alebo tretím osobám nachádzajúci sa v Predmete nájmu.
- 7.4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi vlámaním sa do Predmetu nájmu, pôsobením vody, ohňa, dymu, vlhkosti a infekcie, za predpokladu, že ich svojim konaním nespôsobil ani inak nevyvolal.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 8.1. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi nájomné a Poplatok za služby včas a v dohodnutej výške podľa článku 5 a 6 Zmluvy.
- 8.2. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak by boli vykonané akékoľvek úpravy v Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, je Nájomca povinný uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu.
- 8.3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v Predmete nájmu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou Predmetu nájmu v zmysle § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., a to do dohodnutej výšky 100,-€ za každú jednotlivú opravu – pre spotrebné predmety (napr. žiarovky).
- 8.4. Nájomca plne zodpovedá za škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobil sám alebo ktoré spôsobil podnájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú.
- 8.5. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv v Predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi.
- 8.6. Nájomca je po oznámení Prenajímateľa o vzniku havárie v objekte povinný umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (vody, elektrickej energie, kúrenia, atď.).
- 8.7. Závady, ktoré sa vyskytnú počas užívania Predmetu nájmu a budú preukázateľne zapríčinené Nájomcom, je povinný Nájomca odstrániť na vlastné náklady.
- 8.8. V prípade, ak sa Nájomca nestane vlastníkom Predmetu nájmu a súčasne zmluvný vzťah podľa tejto zmluvy skončí (t.j. Nájomca nebude mať užívacie právo k Predmetu nájmu) tak platí, že Nájomca odovzdá Predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie najneskôr do 15.00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy v spojení s bodom 10.2. Zmluvy. V prípade ak Predmet nájmu bude poškodený, Prenajímateľ toto poškodenie odstráni na vlastné náklady a Nájomca sa náklady na opravy zaväzuje zaplatiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre.
- 8.9. Nájomca sa zaväzuje, že bude v Predmete nájmu udržiavať čistotu a zodpovedať za konanie a správanie sa svojich návštevníkov. Po uplynutí doby nájmu odovzdá Predmet nájmu v čistom stave.

- 8.10.** Nájomca si prípadné upratovanie Predmetu nájmu zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- 8.11.** Nájomca je povinný dodržiavať práva a povinnosti pre neho vyplývajúce z Domového poriadku a Požiarneho poriadku bytového domu, ak takéto dokumenty sú prijaté.
- 8.12.** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať bezpečnostné, požiarne a iné všeobecne záväzné právne predpisy ako samostatný právny subjekt.
- 8.13.** Prenajímateľ zabezpečí počas trvania nájmu revízie svetlíka, električky, hasiacich prístrojov a požiarnych dverí a servis výťahu v súlade s príslušnými platnými predpismi. Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej dohodli, že Nájomca preplatí Prenajímateľovi po uzavretí tejto Zmluvy pripojovací poplatok za 26 elektromerov (t.j. 24 elektromerov pre Byty, 1 elektromer pre spoločné priestory a 1 elektromer pre výmenníkovú stanicu) vo výške podľa zmluvy o pripojení s dodávateľom elektrickej energie na základe faktúry Prenajímateľa, ktorá bude vystavená do 15 dní od účinnosti tejto Zmluvy so splatnosťou 30 dní od jej doručenia.
- 8.14.** Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatých priestorov a priestorov všeobecne (prístupové cesty, areál, budova), spojené s vykonávaním opráv, úprav, výstavby a nadstavby, za účelom skvalitnenia priestorov ako aj obmedzenia vyplývajúce z výstavby v okolí Predmetu nájmu (napr. výstavby bytového domu C a technickej vybavenosti). V prípade poskytnutia Predmetu nájmu Nájomcom do podnájmu tretím osobám, je Nájomca povinný túto povinnosť preniesť do svojich podnájomných zmlúv.
- 8.15.** Zmluvná strana je povinná bezodkladne oznámiť druhej Zmluvnej strane všetky zmeny názvu, sídla, bankového spojenia, čísla účtu, štatutárneho zástupcu a iné, ktoré sú vo vzťahu k druhej Zmluvnej strane a k tejto Zmluve potrebné, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne Prenajímateľovi.
- 8.16.** V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto Zmluve pre potreby realizácie účelu tejto Zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov Prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto Zmluvou ako aj a po dobu jej archivácie Prenajímateľom.

9. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

- 9.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa budú doručovať nasledovným spôsobom:
- a) osobne, alebo
 - b) prostredníctvom pošty ako doporučená zásielka.
- 9.2.** Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že písomnosť sa považuje za doručenu aj v prípade:
- a) ak Zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať - písomnosť sa považuje za doručenu týmto dňom,
 - b) ak sa písomnosť nepodarí doručiť z dôvodu (napr. neprevzatia zásielky v odbernej lehote, adresát nebol zastihnutý, adresát neznámy alebo iného údaju pošty vyznačeného na zásielke) - písomnosť sa považuje za doručenu dňom vrátenia zásielky jej odosielateľovi.

10. SKONČENIE NÁJOMNÉHO VZŤAHU

- 10.1.** Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa skončí zmenou vlastníckeho práva k Predmetu nájmu. Nájom sa ďalej končí v zmysle § 710 a § 711 Zákona.
- 10.2.** V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratáť Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to najneskôr do 15.00 hod. posledného dňa trvania nájomného vzťahu v zmysle tejto Zmluvy v súlade s bodom 8.8. Zmluvy, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
- 10.3.** Ak Nájomca Predmet nájmu nevypracuje alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený zadržať huteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1. Zmeny a dodatky:

Túto Zmluvu je možné meniť len na základe dohody Zmluvných strán, a to vo forme písomných, očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve podpísaných obidvoma Zmluvnými stranami. Toto ustanovenie neplatí v prípade zmeny výšky mesačných platieb úhrad spojených s užívaním Predmetu nájmu - Byty v súlade s bodom 5.2. Zmluvy alebo poplatku do fondu v súlade s bodom 5.3. Zmluvy.

11.2. Rozhodujúce právo:

Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy a ktoré s ňou súvisia, riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi právneho poriadku SR.

11.3. Spory:

Akýkoľvek spor vzniknutý z právnych vzťahov, ktoré vyplývajú z tejto Zmluvy, alebo ktoré s ňou súvisia, vrátane všetkých vedľajších právnych vzťahov ako aj právnych vzťahov, ktoré súvisia so zmluvami, ktorých sa týka táto Zmluva, nárokov na náhradu škody, nárokov na vydanie bezdôvodného obohatenia, sporov o platnosť, výklad, zánik tejto Zmluvy, bude na základe dohody Zmluvných strán predložený na rozhodnutie všeobecnému slovenskému súdu v súlade s ustanoveniami zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku.

11.4. Platnosť a účinnosť Zmluvy:

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu. Zmluvné strany berú na vedomie, že ak by nedošlo k zverejneniu tejto zmluvy v lehote do 3 mesiacov od jej uzavretia, platí, že k uzavretiu zmluvy nedošlo zo zákona. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, pričom Nájomca súhlasí so spracovaním všetkých osobných údajov. Nájomca súčasne potvrdzuje, že táto zmluva bola schválená mestským zastupiteľstvom mesta Topoľčany, a to uznesením č. 84/5/2019, ktoré tvorí Prílohu č. 5 zmluvy.

11.5. Vyhotovenia:

Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach rovnakej právnej sily, z ktorých každá Zmluvná strana dostane dve vyhotovenia.

11.6. Prílohy:

Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

- Príloha č.1: Popis Bytov
- Príloha č.2: Zakreslenie parkovacích štátí
- Príloha č.3: Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu (pre každý Byt samostatne)
- Príloha č.4: Výpočet výšky poplatku do fondu opráv
- Príloha č.5: Uznesenie mestského zastupiteľstva Mesta Topoľčany č. 84/5/2019

11.7. Prejav vôle:

Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu bez akýchkoľvek výhrad Zmluvu pri plnom vedomí podpisujú.

11.8. Zmluvné strany sa dohodli na zákaze postúpenia pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi vzniknutých z tejto zmluvy tretej osobe v zmysle § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka (zákaz postúpenia).

V Topoľčanoch, dňa 9.5.2019	V Topoľčanoch, dňa 9.5.2019	V Topoľčanoch, dňa 9.5.2019
Prenajímateľ:	Nájomca:	Správca:
..... DYNAMIK REAL 2, s.r.o. Ing. Vladimír Viktor, konateľ Mesto Topoľčany JUDr. Alexandra Gieciová, primátorka Mestské služby Topoľčany, s.r.o. Ing. Peter Žembera, konateľ

