

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajíateľom: Mestská časť Bratislava – Petržalka
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5
DIČ: 2020 936643
IČO: 603 201
Zastúpená: Ing. Vladimír Bajan, starosta

Nájomcom: **Peter Gábor,**

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave prenecháva nájomcovi do užívania byt poschodí v dome súp. číslo na ul. v Bratislave, katast. územie Petržalka, zapísaný na LV č. katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „byt“).
2. Byt je zaradený do I. kategórie podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov. Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC a z vedľajšej miestnosti, ktorou je predsieň. Súčasťou bytu je pivnica.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ak sa v objekte nachádzajú, ktorými sú sušiarne, práčovne, mangľovne, kočíkarne, výtahy, STA, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplo nosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné suterénne priestory, vzduchotechnika a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený vzhľadom na predchádzajúce užívanie bytu.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú do 30. 06. 2017.**

2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
3. Prenajímateľ dobu nájmu bytu na žiadosť nájomcu predĺži podľa čl. II ods. 2 v prípade dodržiavania všetkých povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok III.

Cena nájmu a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 44,20 € mesačne je určené podľa § 1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 60,27 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 104,47 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu, a to v termíne od 1. do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza. Spôsob platby je predmetom osobitného dojednania.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenájomateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenájomateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyť osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenájomateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájomateľ má právo zmeniť výšku nájmu, i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájomateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 4, 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok s omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Zároveň je povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.

9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania :
 - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687-§ 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok bytového domu na ul. M. Medvedovej č. 21 v Bratislave platný od 01. 01. 2009.
3. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na vyzvanie správcu alebo prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu a zistenia, kým je byt obývaný.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomcom zložená zábezpeka dňa 20. 05. 2013 vo výške 104,47 € bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II. ods. 1. tejto zmluvy ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku uvedeného v Notárskej zápisnici spísanej dňa 31. 05. 2013 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave, bude mu ním zložená zábezpeka na žiadosť nájomcu vyplatená v hotovosti cez pokladnicu mestskej časti alebo na číslo bankového účtu, uvedené v písomnom doklade

osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01. 10. 2014.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Notárska zápisnica zo dňa 31. 05. 2013 spísaná JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave. Podľa dohody zmluvných strán je táto zmluva považovaná za písomnú zmenu zmluvy o nájme bytu zo dňa 31. 05. 2013 v zmysle čl. IV notárskej zápisnice č. N 809/2013, Nz 18179/2013, NCR1s 18568/2013 zo dňa 31. 05. 2013.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach – dve vyhotovenia pre prenajímateľa, jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno vyhotovenie pre správcu Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava 5.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

15. 10. 2014

V Bratislave dňa

Podpísané

.....

Podpis nájomcu

podpísané

.....

Podpis prenajímateľa

Príloha

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu