

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava – Petržalka
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5
DIČ: 2020 936643
IČO: 00 603 201
Zastúpená: Ing. Vladimír Bajan, starosta

Nájomcom: 1. **Larisa Safina,**

2. **Tomáš Safin,**

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislava prenecháva nájomcovi do užívania byt č. na poschodí v dome súp. číslo na 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 troch obytných miestností, kuchyne 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, kočíkárne, výťahy, 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.
5. Nájomca vyhlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať náhradu nákladov vzniknutých mu pri uvedení bytu do stavu spôsobilého na riadne užívanie.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu neurčitú od 01. 11. 2015.**

Článok III. Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 76,11 € 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 127,01 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 203,12 €.
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 dojednaní.
4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajíateľovi 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 prenajíateľovi 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). Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajíateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajíateľ 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 poskytovaných s užívaním bytu. Výšku platby za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajíateľ každoročne prehodnotí a upraví na základe vyúčtovania za predchádzajúci rok. Prenajíateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajíateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 4., 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajíateľa 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 prenajíateľovi poplatok z 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 prenajíateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - preplatok vráti prenajíateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajíateľovi 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 mestskej časti Bratislava – Petržalka vydaný v máji 1995.
3. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na vyzvanie správcu alebo prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt prístupniť 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. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
3. 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.
4. 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.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ani náklady na stavebné a iné podstatné zmeny, 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.
6. Nájomcom zložená zábezpeka dňa 01. 06. 2009 vo výške 732,12 € bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie alebo mu bude byt prevedený do osobného vlastníctva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, bude mu zábezpeka na jeho písomnú žiadosť 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 alebo po prevode bytu do osobného vlastníctva. 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 obidvomi zmluvnými stranami s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01. 11. 2015.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach – dve vyhotovenia pre prenajímateľa, po jednom vyhotovení pre nájomcov a jedno vyhotovenie pre správcu Bytový podnik Petržalka, s.r.o., Haanova 10, 852 23 Bratislava 5.
4. 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.

V Bratislave dňa 11. 01. 2016

Podpísané

.....

Podpis 1. nájomcu

podpísané

.....

Podpis prenajímateľa

.....

Podpis 2. nájomcu

Príloha

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu