

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: 603 201
Zastúpená: Ing. Vladimír Bajan, starosta

Nájomcom: **1. Imad Assad,**
: **2. Rozet Mansour,**

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave 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 vedľajších miestností, ktorými sú predsieň a hala. 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 prenájomateľa požadovať náhradu nákladov vzniknutých mu pri uvedení bytu do stavu spôsobilého na riadne užívanie.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú od 01. 05. 2016 do 28. 2. 2019.**
2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky.
3. Prenajímateľ dobu nájmu bytu na žiadosť nájomcu predlži, podľa čl. II. bod 2. v prípade dodržania všetkých povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, ako aj všeobecne záväzných predpisov.
4. Prenajímateľ môže zmeniť dobu nájmu na dobu neurčitú, ak sú splnené nasledujúce podmienky:
 - a) doba nájmu dohodnutá v čl. II. bod 1 nie je kratšia ako jeden rok,
 - b) nájomca bytu dodržiava všetky povinnosti nájomcu bytu vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných predpisov,
 - c) nájomca vykonal v byte zmeny, ktorými sa byt stal spôsobilým na riadne užívanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie sa považuje vykonanie takých opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného predmetného bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien.

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

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada 3 mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 876,93 €. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeku pred podpísaním tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo, SK59 0200 0000 0003 6809 0120, VS 0290480206. Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.
3. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. II. ods. 1. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou alebo Dodatkom zmluvy na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť podľa čl. V. ods. 8. tejto zmluvy.
4. Nájomné v sume 78,17 € 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 217,36 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 295,53 €.
5. 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.

6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi 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 prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ 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 prenajímateľ každoročne prehodnotí a upraví na základe vyúčtovania za predchádzajúci rok. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 4., 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi 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.
11. 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 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 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 stavu spôsobilého na riadne užívanie.
7. Prenajímateľ na základe dohody zmluvných strán po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal, aby dal byt do stavu spôsobilého na riadne užívanie ani náklady na stavebné úpravy 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.
8. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl. III. ods. 2. a 3. 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 05. 05.2016 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave, 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. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočností, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
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 z 05. 05. 2016 spísaná JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach - dve pre prenajímateľa, po jednom vyhotovení pre nájomcov a jedno 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.

Bratislava 05. 05. 2016

podpísané

.....

Podpis nájomcu

podpísané

.....

Podpis nájomcu

podpísané

.....

Podpis prenajímateľa

Prílohy

Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt,

Notárska zápisnica, spísaná 05. 05. 2016 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave.