

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany :

Prenajíateľ : Mestská časť Bratislava -Dúbravka
Sídlo: Žatevná c. 2, 844 02 Bratislava
Štatutárny zástupca - Ing. Ján Sandtner, starosta
Bankové spojenie. VÚB Bratislava-Dúbravka
c. účtu: 17936032/0200
ICO: 00 603 406
(ďalej len prenajíateľ)

a

Nájomca : Luboš Šuliman

(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu zmluvy o nájme bytu : c. 254 – 17 - 05 / 2012

Cl. I Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania 1 - izbový byt c. 1, I. kategórie, na ul. [REDAKOVANÉ] v Bratislave, s príslušenstvom, o obytnej ploche 18,60 m²
2. Súcastou zmluvy o nájme bytu je opis príslušenstva a opis stavu bytu /uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu/, evidencný list a výpočtový list.
3. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR c. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR c. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008.

Cl. II Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v cl. I tejto zmluvy užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajíateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajíateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že túto povinnosť poruší príslušník domácnosti nájomcu.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

Cl. III Doba nájmu

Nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu:

u r c i t ú od 01.01.2013 – 31.12.2013

Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dnom podpísania nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Podmienky zmeny doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú sú:

- a) vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na bývanie sa považuje vykonanie opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena, resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho, ktorého bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajíateľ je oprávnený posúdiť a odsúhlasiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu kratšiu ako 1 rok nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú,
- b) dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a nájomnej zmluvy, predovšetkým však pravidelná úhrada nájomného a záloh za služby spojené s užívaním bytu, nepoškodzovanie bytu a spoločných častí a zariadení domu a dodržiavanie práv nájomcov a vlastníkov iných bytov v dome.

Cl. IV

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR c. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR c. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidencnom liste.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajíateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 cl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať

prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným spôsobom z účtu v penážnom ústave,

4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 2 cl. IV/, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády c. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 ‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania,
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku,
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutocnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutocnú cenu služieb za účtovacie obdobie vždy k 31. decembru účtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutocnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení,
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 9, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné,
8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 4.,
9. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v cl. IV. ods. 2 a ods. 7 tejto zmluvy,
10. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak,
11. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.“

Cl. V

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom,
2. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu,
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou malovkou,
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom miestneho úradu a správcovi budovy.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradit nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie,
8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5–8 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu,
9. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.

Cl. VI

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 1 /evidencnom liste/ je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v case uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 7 dní odo dňa jej vzniku oznámi majetkovoprávnemu a legislatívnemu oddeleniu na Miestom úrade m.c. Bratislava-Dúbravka, Žatevná 4, 844 02 Bratislava. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/, potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/ je túto skutočnosť povinný písomne

najneskôr do 7 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihladiť.

Cl. VII

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:

§ 711 ods. 1 písm. c)

- ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

§ 711 ods. 1 písm. d)

- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace

- porušovanie povinností vyplývajúcich z cl. VI tejto zmluvy

- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov

- vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa

- prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,

§ 711 ods. 1 písm. g)

- ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Cl. VIII

Záverecné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka,
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou,
3. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidencné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení,
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť 01.01.2013 podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa doplna Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ,
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 15.11.2012

Za prenajímateľa :

Ing. Ján Sandtner, starosta, v.r.
MC Bratislava-Dúbravka

Nájomca :

Luboš Šuliman, v.r.

V zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, súhlasím s uvedením osobných údajov v tejto zmluve o nájme bytu.

Prevzal:

dňa:

