

Zmluva o nájme bytu

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany :

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

a

Nájomca : **Mgr. Andrej Hatala**

[Redacted address information]

Michaela Hatalová

[Redacted address information]

(ďalej len nájomca)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu zmluvy o nájme bytu : **č. 254 – 16- 09/2011**

ČI. I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania **1 - izbový byt** č. ■ ■ I. kategórie, na ul ■ ■ č. ■ ■ v Bratislave, s príslušenstvom, o obytnej ploche 19,66 m²
2. Súčasťou zmluvy o nájme bytu je opis príslušenstva a opis stavu bytu /uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu/, evidenčný list a výpočtový list. Cena nájmu sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Čl. II Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ 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.

Čl. III Doba nájmu

Nájom bytu sa dojednáva na dobu určitú – do 31.08.2012 a vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy.

Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom 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. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť a odsúhlasiť splnenie tejto podmienky na základe nájmomcom 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.

Čl. IV Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných predpisov a cenových výmerov. Výška mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a číslo účtu je uvedená vo výpočtovom liste.

2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy za poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu /ďalej len služby/.
 3. Nájomca je povinný platby, uvedené v bode 2 čl. IV nájomnej zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi na číslo účtu určené prenajímateľom.
 4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť v bode 2, čl. IV nesplní, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,50 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
 5. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám, alebo prostredníctvom dodávateľov.
 6. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. zúčtuje prenajímateľ najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou.
 7. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny služieb najneskôr do 15 dní odo dňa oznámenia nedoplatku.
 8. Prípadným preplatkom za zálohované služby môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v bode 2 čl. IV tejto zmluvy.
- Nájomca sa týmto nezbavuje zodpovednosti podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
9. Dojednaný spôsob zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo inak nestanoví právny predpis.
 10. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby meniť výšku mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak na to bude právny alebo iný dôvod/ napr. rozšírenie služieb, zvýšenie cien služieb a pod. /

Čl. V Práva a povinnosti

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to najmä :

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Opis bytu tvorí súčasť tejto zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav bytu v čase uzatvárania tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, pričom sa berie zreteľ na bežné opotrebenie.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
5. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca v zmysle Prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
7. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 3 - 6 čl. V nájomnej zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
8. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca môže prenechať byt, alebo jeho časť inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ udelí súhlas k podnájmu, ak nájomca preukáže prenajímateľovi, že svoj byt dočasne nemôže užívať z dôvodov hodných osobitného zreteľa

Čl. VI

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V evidenčnom liste je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi.
2. Pri zvýšení, alebo znížení počtu osôb, ktoré sú uvedené v evidenčnom liste, nájomca túto skutočnosť bezodkladne oznámi Majetkovo-právnomu oddeleniu. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtý list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúšťa spoločnú domácnosť.

Čl. VII

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 sa považuje najmä :

- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace,
- obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
- poškodzovanie bytu, jeho príslušenstva, spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome,

- vykonanie stavebných úprav, alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- rušenie pokojného bývania ostatných nájomcov a vlastníkov bytov,
- porušovanie dobrých mravov v dome zo strany nájomcu, alebo príslušníkov jeho domácnosti.

Čl. VIII

Záverečné a prechodné ustanovenia

Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
4. 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 evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení,
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa 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.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy obdrží nájomca, dva prenajímateľ.

v Bratislave dňa 30.08.2011

Za prenajímateľa :

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

Nájomca :

Andrej Hatala, v.r.

Michaela Hatalová, 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:

