

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

č. 260-16-05/2011

I. 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
DIČ: 2020919120

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Marcela Danihelová**

(ďalej len „nájomca“)

sa slobodne a vážne bez skutkového, alebo právneho omylu dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania **izbový byt č. 11** nachádzajúci sa v Bratislave, na prízemí v objekte **11**, súpisné číslo 1862, zapísaný na liste vlastníctva č. **1381** pre k. ú. Dúbravka, stavby stojacej na pozemku parcely 1478, okres Bratislava IV, obec BA – m.č. Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka – ďalej len „Byt“.
2. Prenajíateľ má Byt zverený v správe na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov číslo 11 88 0010 03 00 zo dňa 03.02.2003.

3. Plochu obytných miestností bytu tvoria:
 - izba 1 19,23 m²
 - izba 2 15,20 m²
4. Plochu vedľajších miestností bytu tvoria:
 - predsieň 6,91 m²
 - kuchyňa 6,36 m²
 - neobytná hala 15,00 m²
5. Príslušenstvo bytu tvorí:
 - kúpeľňa 4,48 m²
 - WC 2,08 m²
6. Nájomca preberá Byt do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, v stave spôsobilom na bežné užívanie. Spolu s nájomcom bude užívať a obývať Byt aj:
7. 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.
8. Prenajímateľ odovzdá byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa protokolu o prevzatí a odovzdaní služobného bytu s popisom o technickom stave a vybavení bytu. So stavom bytu sa nájomca oboznámil a nemá voči nemu výhrady.

III. Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že nie je v mieste výkonu práce spoluvlastníkom alebo užívateľom inej nehnuteľnosti – bytu, rodinného domu alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru okrem pozemkov, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca zároveň vyhlasuje, že pred užívaním služobného bytu neukončil užívanie iného bytu, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. V súlade s týmito vyhláseniami berie nájomca na vedomie a akceptuje, že mu nevzniká právny nárok na bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.

2. Nájom Bytu je viazaný na výkon práce pre Základnú školu [REDACTED] Bratislava v zmysle pracovnej zmluvy.

IV. Doba nájmu a zánik nájmu bytu

3. Nájom Bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.08.2011** a trvá do skončenia výkonu práce pre Základnú školu [REDACTED] podľa čl. III. Bod 2. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena miesta výkonu pracovného pomeru sa považuje za prípad kedy nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom Bytu viazaný, pričom nájom Bytu ako bytu služobného zanikne. Nájom Bytu môže skončiť aj skôr ako v uvedených prípadoch – výpoveďou podľa článku IX. Tejto zmluvy, alebo dohodou zmluvných strán.
3. Ku dňu ukončenia nájmu Bytu je nájomca povinný Byt vypratať a tento v stave zodpovedajúcej dobe užívania odovzdať prenajímateľovi.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že pri nájme Bytu ako bytu služobného nedochádza k spoločnému nájmu Bytu manželmi ani k prechodu nájmu Bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je plne vedomý toho, že na Byt nevzniká právny nárok na jeho odkúpenie bytu a náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu. Uvedené skutočnosti sú zmluvným stranám známe aj vzhľadom na to, že prenajímateľ sa pri rokovaní o tejto zmluve v dobrej viere spolieha na vyhlásenia a záruky poskytnuté nájomcov v čl. III bod I tejto zmluvy.

V. Cena nájmu – nájomné

1. Výška mesačného nájomného je uvedená v Evidenčnom liste Bytu, ktorý tvorí druhú prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca služobného bytu je povinný platiť prenajímateľovi počnúc dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy mesačné nájomné za užívanie služobného bytu určené vo výpočtovom liste.. Nájomne za užívanie služobného bytu je určené v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Nájomné sa platí mesačne pozadu vo výške uvedenej v Evidenčnom liste Bytu (druhá príloha). Služby spojené s užívaním služobného bytu si nájomca zabezpečí vo svojom mene (ZSE Energia, a.s., SPP a.s., Slovenská pošta a.s).
3. Nájomca je povinný nájomné za užívanie služobného bytu a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platného mesačného zálohového predpisu platieb ktoré vypracuje prenajímateľ, poukázať mesačne vždy do 15 – toho dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci na účet prenajímateľa (č. účtu: 17936032/0200). V prípade, že nájomca túto svoju povinnosť 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.

4. Ak sa zmenia skutočnosti, podľa ktorých sa vypočítava nájomné za Byt (v druhej prílohe), a ktoré sú rozhodujúce pre určenie jeho výšky, nájomca súhlasí s tým, aby sa zmenila aj výška nájomného za Byt od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, na základe písomného oznámenia prenajímateľa.
5. Cena úhrad za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv sa spravuje vyúčtovaním, ktoré správca domu, v ktorom sa Byt nachádza, ako aj iných povinných platieb účtovaných za užívanie Bytu zasiela na platenie nájomcovi. Nájomca pristupuje k takémuto vyúčtovaniu a zaväzuje sa ho pravidelne platiť priamo správcovi domu, v ktorom sa Byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje registrovať sa ako platiteľ úhrad na príslušnom orgáne správcu.
6. Preplatky alebo nedoplatky za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a práv je nájomca povinný uhrádzať včas a riadne, so spôsobom platby určeným správcom bytu, v ktorom sa Byt nachádza. Tieto vzťahy sa spravujú dohodou medzi správcom a nájomcom. Všetky uplatnené pohľadávky správcu voči prenajímateľovi vzniknuté počas užívania Bytu nájomcom je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať.

VI. Užívanie Bytu, oznamovacia povinnosť

1. Nájomca v súlade s čl. II. bodom 6. tejto zmluvy oznámil prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom Byt užívať. Ak Byt budú po vzniku nájmu užívať aj iné osoby, odlišné od nájomcu a osôb oprávnených podľa čl. II. bodu 6. tejto zmluvy, môže prenajímateľ vypovedať nájom Bytu, založený touto zmluvou.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v Byte podľa ods. 1, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Pri znížení počtu osôb podľa ods. 1 nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá Byt opustila (v prípade úmrtia úmrtný list).

VII. Odovzdanie a prevzatie Bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá Byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. O prevzatí Bytu nájomcom sa spíše protokol o prevzatí Bytu, podpísaný nájomcom a za prenajímateľa – referent majetkovo-právneho oddelenia.

3. Nájomca odovzdá Byt prenajímateľovi po ukončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie spôsobené užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní Bytu prenajímateľovi sa primerane použijú ustanovenia ods. 2. tohto článku – spíše sa písomný protokol o odovzdaní Bytu.

VIII. Práva a povinnosti z nájmu Bytu

1. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca nie je oprávnený dať Byt alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, prípadne užívať Byt na iné účely ako na bývanie.
4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie. Opis bytu tvorí súčasť tejto zmluvy.
5. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav bytu v čase uzatvárania tejto zmluvy.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.

12. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5 - 8 čl. IV nájomnej zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
13. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorý s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a vyžiadať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
14. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.
15. 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.
16. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
17. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody si musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
18. Po skončení nájmu sú nájomca bytu a jeho rodinný príslušníci povinný do 15 dní uvoľniť prenajatý byt bez náhrady v užívaniashopnom stave.
19. V prípade úmrtia nájomcu sa postupuje podľa § 713 ods. 1, Občianskeho zákonníka.

ČL IX

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 v znení neskorších predpisov 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

§ 711 ods. 1 písm. d)

- a) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace
- b) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy
- c) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
- d) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- e) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu

§711 ods. 1 písm. g)

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

X. Záverečné ustanovenia

1. Nájomný pomer podľa tejto zmluvy sa riadi zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a prípadne domovým poriadkom pokiaľ bol vydaný prenajímateľom alebo vykonávateľom správy bytu. Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájmomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
5. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
7. 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.

8. 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.
9. 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.
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list, výpočtový list, protokol o prevzatí bytu a súhlas starostu na uzavretie nájomnej zmluvy.

v Bratislave dňa: 31.07.2011

Prenajímateľ

Ing. Ján Sandtner, starosta, v.r.

Nájomca

Marcela Danihelová, v.r.

prílohy:

- 1) protokol o prevzatí bytu
- 2) evidenčný a výpočtový list
- 3) súhlas starostu na uzavretie nájomnej zmluvy

doručuje sa:

██
MÚ-Dúbravka, majetkovoprávne a legislatívne oddelenie
MÚ-Dúbravka, ekonomické oddelenie
MÚ-Dúbravka - spis