

Zmluva o nájme bytu č. 195/2014

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava
IČO: IČO: 00603147
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
Číslo účtu: 35 - 1526012/0200
Štatutárny orgán: PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti

a

Meno a priezvisko: **Ján Hnát**
Trvalý pobyt: Žehrianska 3179/7, 851 07 Bratislava
Dátum narodenia:
Kontakt:

(ďalej len spoločne „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Ing. Marian Bartoš**
Trvalý pobyt: Rajská 10, 811 08 Bratislava
Dátum narodenia:
Kontakt:

(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“)

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Domová nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je v podielovom spoluvlastníctve: Ján Hnát - spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2 a hlavné mesto SR Bratislava - spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2, ktoré podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zverilo domovú nehnuteľnosť v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ktorá je týmto oprávnená predmet nájmu prenajímať a brať z uzavretého nájmu úžitky.
2. Nájomca je **nájomcom** bytu uvedeného v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy na základe **rozhodnutia o pridelení bytu č. 254-7-554-80** zo dňa 10.11.1980 a **dohody o odovzdaní a prevzatí bytu**.
3. Vzhľadom na skutočnosť, že práva a povinnosti zmluvných strán nie sú medzi nimi ako účastníkmi nájomného vzťahu exaktne písomne upravené, zmluvné strany **z dôvodu právnej istoty a ochrany účastníkov nájomného vzťahu pristúpili k uzatvoreniu tejto zmluvy**, aby deklarovali existenciu riadneho nájomného vzťahu k bytu so všetkými súvisiacimi právami a povinnosťami prenajímateľa a nájomcu, rešpektujúc ust. § 871 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že táto **zmluva nemá konštitutívny charakter**, t.j. nezakladá nový nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom k bytu, a to z dôvodu, že uvedený **nájomný vzťah už bol raz platne založený**, tento stále trvá a nedošlo k jeho ukončeniu, zrušeniu,

prerušení, resp. k inej skutočnosti, ktorá by mala za následok, že nájomca uvedený v záhlaví tejto zmluvy prestal byť nájomcom bytu uvedeného v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že táto **zmluva má deklaratórny charakter**, t.j. **potvrďuje existenciu riadneho platného a účinného nájomného vzťahu** medzi prenajímateľom a nájomcom k bytu uvedenom v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy s úpravou výšky nájomného.

Čl. I. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je **nájom 2-izbového bytu č. 3**, o výmere 58,28 m², ktorý sa nachádza na 1. poschodí domu na ulici **Rajská 10** v Bratislave, súpisné číslo 2347, postaveného na pozemku parc. č. 8617, zapísaného na LV č. 6938, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor (ďalej len „**byt**“ alebo „**predmet nájmu**“).
2. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie: *kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora a pivnica*. Byt je v stave spôsobilom na užívanie.
3. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania byt uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy spolu s príslušenstvom. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať, pričom je povinný za užívanie platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu podľa Čl. III. zmluvy.

Čl. II. Rozsah užívania

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v Čl. I. tejto zmluvy za účelom **zabezpečenia bytovej potreby** výlučne len pre seba a členov jeho domácnosti, pričom nájomca, členovia domácnosti s uvedením ich počtu a ich vzťahu k nájomcovi budú evidovaní vo výpočtovom liste.
2. Nájomca je povinný každú zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú byt, bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť dať do podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažovať predmet nájmu.
4. Nájomca a osoby, ktorí žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu.

Čl. III. Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **nájomnom** za predmet nájmu vo výške **100,00 EUR/mesiac + energie**, resp. **plnenia poskytované s užívaním bytu**. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne platby nájomného spolu s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytu včas tak, aby tieto najneskôr v 20. deň kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet správcu domovej nehnuteľnosti č.: **SK 821 100 000 000 262 579 2617, VS: 6300100030**. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne s úhradou nájomného podľa zmluvy s účinnosťou **odo dňa 01.06.2014** vrátane úhrad preddavkových, zálohových platieb za služby a energie.
2. V cene nájmu nie je zahrnutá spotreba elektrickej energie a plynu v byte, ktorej úhrada bude uskutočňovaná na základe zmlúv s dodávateľmi. Preddavkové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vyplývajú z príslušného predpisu platieb vyhotoveného správcou domovej nehnuteľnosti, ktorým je ku dňu podpisu zmluvy spoločnosť H-PROBYT spol. s r.o.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku plnení spojených s užívaním bytu v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste, a to prostredníctvom povereného správcu. Nájomca sa za týmto účelom zaväzuje platiť na tento účel správcovi zálohové platby.
4. Nájomca je povinný pri uhrádzaní vždy uviesť mesiac, za ktorý sa platba platí a variabilný symbol uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. 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 nájomca úhradu poukazuje, je obdobie ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohové platby za služby do 5 dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z..
6. Vyúčtovanie – porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými zálohovými platbami na služby vyhotoví správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za rozhodné účtovné obdobie roka predchádzajúceho, resp. do 10 dní od ukončenia doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.
7. V prípade, ak vyúčtovaním správca zistí nedoplatok úhrad poskytovaných nájomcom, nájomca je povinný uhradiť tento nedoplatok správcovi najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Ak správca do 30 dní odo dňa doručenia nájomcových námietok nezaujme k namietaným skutočnostiam stanovisko, je nájomca oprávnený obrátiť sa s námietkami na prenajímateľa. Ten je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať, a o výsledku informovať nájomcu. V prípade ak vyúčtovaním správca zistí preplatok úhrad poukazovaných nájomcom, správca preplatok vyplatí nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ods. 8 tohto článku, alebo ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú 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. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uhrádzať nájomné a platby za služby riadne a včas.
9. Pokiaľ dôjde k vzájomnej dohode zmluvných strán, je prenajímateľ oprávnený zvýšiť, upraviť výšku nájomného o 20 % po uplynutí jedného roka od uzavretia tejto zmluvy a/alebo výšku zálohových platieb za služby, ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

Čl. IV.

Trvanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
4. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratáný a v stave v akom ho prevzal. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 16,60 EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.

Čl. V.

Prevzatie a odovzdanie bytu

1. Prevzatie a odovzdanie bytu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý bude obsahovať stav bytu a opis stavu meračov energií. Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu potvrdia obidve zmluvné strany.

Čl. VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý je mu dobre známy, keďže je nájomcom predmetu nájmu už po dlhší čas. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu po tom, ako mu nájomca oznámi potrebu vykonania opráv v byte, odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený. Ak prenajímateľ nesplní túto povinnosť, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
3. Prenajímateľ nie je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie bytu a toto poistenie odporúča nájomcovi, a to poistenie zodpovednosti za škodu.
4. Prenajímateľ má právo vstúpiť do bytu v prípade havarijného stavu aj bez prítomnosti nájomcu, ak nájomcu nie je možné kontaktovať. Prenajímateľ má právo v takýchto prípadoch použiť vlastné kľúče od predmetu nájmu, ktoré bude mať k dispozícii počas celej doby nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby prenajímateľ ani užívateľa ostatných okolitých bytových jednotiek neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať pravidlá občianskeho spolužitia a domový poriadok bytového domu.
6. Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom ohlásení uskutočnenom minimálne deň vopred, v havarijných prípadoch však bezodkladne, umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva.
7. Poistenie majetku na vnesených veciach v jeho vlastníctve nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady. Nájomca v prípade, že tieto vnesené veci nepoistil, je uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať vyvolané náklady ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach na strane prenajímateľa, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe tohto nariadenia.
9. Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv alebo údržby, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil.
10. Nájomca berie na vedomie, že k uskutočneniu stavebných prác, opráv alebo úprav, ktoré nebudú mať charakter bežných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác, je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu.
12. Nájomca sa zaväzuje pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia alebo nahradiť prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu bytu a ktoré na majetku prenajímateľa spôsobil sám, alebo členovia jeho domácnosti, alebo jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti prístup do predmetu nájmu a k veciam prenajímateľa. Nájomca sa takisto zaväzuje zabezpečiť v prenajatých priestoroch pred ich odovzdaním nový hygienický náter.

Čl. VII. Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníke.
3. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mestskej časti Bratislava-Staré Mesto v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
4. Nájomca v zmysle ust. § 9 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracúvané. Účelom spracúvania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajímateľa a zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám. Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky odvolania súhlasu nastanú až po skončení účelu spracúvania osobných údajov, povinnosť spracúvania ktorých vyplýva prenajímateľovi z osobitných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, tri rovnopisy sú určené pre mestskú časť, ostatné zmluvné strany dostanú po jednom rovnopise.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.



V Bratislave, dňa 30. 6. 2014

V Bratislave, dňa 30. 6. 2014

Nájomca:

Prenajímateľ:

Ing. Marian Bartoš

Ján Hnát



PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti