

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme bytu č. 321/2019

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

uzavretá 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: Ing. Ľubomír Ščasný
Bydlisko: Révova 11
811 02 Bratislava

Dátum narodenia:
Tel. kontakt:

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Meno a priezvisko: Mgr. art. Monika Smolková
Bytom: ul.J.Kollára 2458/6, 02201 Čadca
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Tel. kontakt:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

ktorí sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy:

ÚVODNÉ USTANOVENIA

Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom domovej nehnuteľnosti Heydukova 19 v Bratislave v spoluvlastníckom podiele Ing. Ľubomír Ščasný v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/3 z celku a hlavné mesto SR Bratislava v správe mestskej časti Bratislava – Staré Mesto v spoluvlastníckom podiele 1/3 z celku. Prenajímateľ a nájomca, sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ má zverený hlavným mestom SR Bratislavou do správy domovú nehnuteľnosť stavba súpisné č. 2146, postavenú na pozemku parcela č. 8477, nachádzajúcu sa na Heydukovej ulici č. 19 v Bratislave. Domová nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností zapísaná na liste vlastníctva č. 4554 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava.
2. Na treťom poschodí domovej nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku sa nachádza jednoizbový byt s celkovou podlahovou plochou **38,00 m** (ďalej len „byt“).
3. Byt pozostáva z jednej miestnosti a príslušenstva, ktorým sa rozumie kuchyňa, kúpeľňa s WC. Byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania byt uvedený v ods. 2 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. 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 zaťažiť 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 **mesačnom nájomnom** za predmet nájmu vo výške **320,- EUR**, z toho sumu 300,- EUR tvorí nájom a 20,- EUR tvoria zálohové platby podľa predpisu od správcu domovej nehnuteľnosti H-PROBYT s.r.o. (studená voda, OLO, upratovanie spoločných priestorov, el. energia spoločných priestorov).

2. Úhrada za nájom bytu bude uhradená vždy **mesačne č. účtu: 2628792065/1100, VS: 1680191162** najneskôr do **20 dňa kalendárneho mesiaca**, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý nájomca uhradza nájomné.
3. V cene nájmu nie je zahrnutá spotreba elektrickej energie v byte, ktorej úhrada bude uskutočňovaná priamo dodávateľovi elektrickej energie a plynu.
4. 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.
5. Nájomca je povinný pri uhrádzaní vždy uviesť mesiac, za ktorý sa platba platí a variabilný symbol uvedený v ods. 2 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.
6. 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. a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac z omeškania.
7. 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. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.
8. 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 vypláti nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ods. 9 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. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade aj nájom bytu skončí do 30 dní.
9. vyúčtovanie prípadných nedoplatkov alebo preplatkov voči predpisu od správcu sa uskutoční v lehote so 10 dní od ukončenia doby nájmu.
10. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré

vnikli porušením povinností nájomcu uhrádzať nájomné a platby za služby riadne a včas.

11. Prenajímateľ sa zaväzuje nezvýšiť výšku dohodnutého nájomného počas doby platnosti tejto zmluvy. Pokiaľ po uplynutí doby dôjde k vzájomnej dohode zmluvných strán o predĺžení platnosti tejto zmluvy, je prenájomca oprávnený upraviť výšku nájomného a/alebo výšku zálohových platieb za služby, ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že kaucia vo výške 300,- EUR bude uhradená na účet správcu H-PROBYT s.r.o. **č. účtu: 2628792065/1100, VS: 1680191162** do 5 dní. V prípade ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti, alebo ich splní iba čiastočne, je správca H-PROBYT s.r.o. oprávnený uspokojiť príslušnú pohľadávku z uhradenej kaucie. Kauciu správca H-PROBYT vráti nájomcovi do 15 dní po skončení nájmu za predpokladu, že do tohto dňa budú uhradené a splnené všetky záväzky nájomcu. Predčasným ukončením nájomnej zmluvy prepadne kaucia v prospech prenájomcu.

Čl. IV. Trvanie zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú: od 01.08.2014 **do 31.07.2015**
2. Pokiaľ nájomca v lehote 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu požiada prenájomcu o predĺženie tejto nájomnej zmluvy, môže sa nájomná zmluva predĺžiť na základe písomného súhlasu prenájomcu formou dodatku k tejto nájomnej zmluve.
3. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - d) jednostranným odstúpením od zmluvy prenájomcom alebo nájomcom z dôvodov uvedených v tomto článku zmluvy.
4. 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 miesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
 - a) nájomca je viac ako mesiac v omeškaní s platením nájomného a/alebo úhrad za plnenie spojených s užívaním bytu,
 - b) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda,

- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy,
- d) nájomca poskytne predmet nájmu do užívania alebo podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,

pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

- 6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.
- 7. Nájomca ani členovia jeho domácnosti v prípade výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
- 8. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý 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

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 je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. 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 § 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 doručeníu za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke 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. 507/2001 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov 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 doručenke.
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 jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto v súlade so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

4. Nájomca v zmysle ust. § 7 zákona č. 428/2002 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 štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
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.

PRENAJÍMATEĽ:

V Bratislave, dňa: 14.07. 2014 V Bratislave, dňa: 14.07. 2014

.....
Ing. Ľubomír Ščasný



.....
PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti

NÁJOMCA:

V Bratislave, dňa: 14.07.2014

.....
Mgr. Art. Monika Smolková