

Nájomná zmluva o nájme bytu č. 404/2014

uzatvorená podľa ust. § 585 a ust. § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

- Obchodné meno: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: 35-1526012/0200
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom: PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

- Meno a priezvisko: **Štefan Vincze**
Trvalý pobyt: Karpatská 10, 811 05 Bratislava
Dátum narodenia:
Rodné číslo:

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a VZN mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 19/2013 o nájme bytov, dohodli sa na uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy o nájme bytu podľa ust. § 585 a ust. § 685 Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ a Nájomca uzatvorili dňa 02.10.2006 Nájomnú zmluvu č. 3667/2006/321 (ďalej len „Pôvodná nájomná zmluva“), predmetom ktorej bol nájom 1-izbového bytu č. 11 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu na ulici Karpatská 10 v Bratislave, súpisné číslo 3096, zapísanom na liste vlastníctva č. 10, katastrálne územie Staré Mesto (ďalej len „Byt“ a „Pôvodný nájom Bytu“), a to na dobu určitú do 30.09.2007 s možnosťou predĺženia doby nájmu na dobu neurčitú dodatkom k zmluve na základe písomnej žiadosti Nájomcu doručenej Prenajímateľovi najneskôr mesiac pred skončením nájmu.

Nájomca doručil Prenajímateľovi žiadosť o predĺženie doby Nájmu Bytu dňa 28.10.2008, t.j. v čase, kedy Pôvodný nájom Bytu už netrval. Prenajímateľ dňa 22.08.2011 podal na súd žalobu voči Nájomcovi na vypratanie Bytu z dôvodu, že Nájomca po skončení nájmu Byt dobrovoľne nevypratá; konanie je vedené na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 24C/133/2011. Podľa právneho názoru Nájomcu Pôvodný nájom Bytu neskončil, stále trvá a Nájomca sa považuje za riadneho nájomcu Bytu, nakoľko podľa svedeckej výpovede bývalého právneho zástupcu Nájomcu, u Prenajímateľa malo dôjsť k strate včas podanej žiadosti Nájomcu o predĺženie doby Pôvodného nájmu Bytu, resp. podľa právneho názoru Nájomcu po skončení Pôvodného nájmu Bytu došlo medzi Zmluvnými stranami ku konkludentnému uzatvoreniu nového nájomného vzťahu tým, že Prenajímateľ prijímaním nájomného a platieb za služby od Nájomcu a zasielaním mu vyúčtovaní týchto platieb aj po skončení Pôvodného nájmu Bytu akceptoval Nájomcu ako riadneho nájomcu Bytu.

Zmluvné strany v snahe odstrániť vzájomné rozpory dohodou v zmysle ust. § 3 ods. 2 Občianskeho zákonníka a z dôvodu právnej istoty pristúpili k písomnému uzatvoreniu tejto Zmluvy, predmetom ktorej je opätovné prenechanie Bytu do nájmu Nájomcovi a urovnanie vzájomných práv a povinností, ktoré vznikli medzi Prenajímateľom a Nájomcami z dôvodu sporného skončenia Pôvodného nájmu Bytu. Prenajímateľ berúc na vedomie, že v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí je povinný zabezpečiť čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie majetku a vzhľadom na skutočnosť, že **Nájomca vykonal v roku 2012 na vlastné náklady kompletnú rekonštrukciu Bytu v hodnote 22.723,40 EUR a pravidelne uhrádza za užívanie Bytu sumu vo výške Nájomného podľa Pôvodnej nájomnej zmluvy**, vyhlasuje, že uzatvorenie tejto Zmluvy je v súlade s uvedeným zákonom, ako aj s internými predpismi Prenajímateľa na úseku hospodárenia a nakladania s majetkom. Uvedeným postupom Prenajímateľa zároveň dôjde k ukončeniu súdneho konania o vypratanie Bytu, ktorý by vzhľadom na aktívnu obranu Nájomcu trval zrejme neprímerane dlho a v ktorom je úspech Prenajímateľa nezaručený a neistý.

Čl. I. Predmet Zmluvy

- 1.1 Predmetom Zmluvy je **nájom bytu č. 11** vo výmere 36,40 m², ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu na ulici **Karpatská 10** v Bratislave, súpisné číslo 3096, postaveného na pozemku parc. č. 7555 a zapísaného na liste vlastníctva č. 10, okres: Bratislava I, obec: Bratislava - m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto (ďalej len „**Byt**“ a „**Nový nájom Bytu**“).
- 1.2 Byt je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „**Hlavné mesto**“). Hlavné mesto zverilo podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí celý bytový dom vrátane Bytu do správy Prenajímateľa a ten je oprávnený Byt prenajímať a brať z uzavretého nájmu úžitky.
- 1.3 Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**Nájomné**“) a za podmienok v tejto Zmluve dohodnutých Nájomcovi do užívania Byt uvedený v ust. Čl. I. ods. 1.1 Zmluvy. Nájomca je oprávnený Byt užívať, pričom je povinný za užívanie platiť Prenajímateľovi Nájomné a úhradu za plnenie spojené s užívaním Bytu podľa ust. Čl. IV. Zmluvy.
- 1.4 Byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva. Opis Bytu, príslušenstva Bytu, základného prevádzkového zariadenia Bytu a ostatného zariadenia a vybavenia Bytu je uvedený vo Výpočtovom liste pre cenu nájmu za byt, ktorý ako Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy (ďalej len „**Výpočtový list**“). Byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. II. Dohoda o urovnaní

- 2.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že sporným záväzkom je zánik Pôvodného nájmu Bytu, ktorý mal nastať v dôsledku uplynutia dohodnutej doby nájmu (ďalej len „**Sporný záväzok**“). Účelom urovnania v zmysle tejto dohody o urovnaní (ďalej len „**Dohoda o urovnaní**“) je odstrániť prípadnú spornosť alebo pochybnosť vznikajúcu najmä tým, či došlo k zániku Pôvodného nájmu Bytu.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že ich práva, povinnosti a záväzky z titulu Sporného záväzku, ako aj prípadné iné práva a povinnosti založené Pôvodnou nájomnou zmluvou sa rušia a nahrádzajú sa právami, povinnosťami a záväzkami z tejto Dohody o urovnaní za podmienok dohodnutých v tejto Dohode o urovnaní.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Sporný záväzok sa nahrádza novým záväzkom v zmysle tejto Dohody o urovnaní (ďalej len „**Nový záväzok**“) nasledovne:
 - a) Pôvodný nájom Bytu založený Pôvodnou nájomnou zmluvou zanikol uplynutím dohodnutého času podľa ust. § 710 ods. 2 Občianskeho zákona, t.j. dňa 30.09.2007,
 - b) Nájomca vyhlasuje, že z dôvodu zániku Pôvodného nájmu Bytu podľa predchádzajúceho písm. a) sa nebude domáhať určenia trvania Pôvodného nájmu Bytu v akomkoľvek súdnom

konaní na príslušnom súde voči Prenajímateľovi, ani nebude vznášať iné právne nároky voči Prenajímateľovi, ktoré vznikli v súvislosti so Sporným záväzkom,

- c) Prenajímateľ z dôvodu uzatvorenia Nového nájmu Bytu podľa ust. Čl. I. tejto Zmluvy podá späťvzatie žaloby o vypratanie Bytu zo dňa 22.08.2011 v konaní sp. zn. 24C/133/2011 do 15 dní od účinnosti tejto Zmluvy, pričom Zmluvné strany nebudú žiadať náhradu trov konania a zároveň pošle kópiu podania na e-mailovú adresu gajermartin@gmail.com,
 - d) Nájomca vyhlasuje, že všetky peňažné sumy za užívanie Bytu, ktoré platil Prenajímateľovi po skončení Pôvodného nájmu Bytu boli uhrádzané, aby nedošlo k vzniku bezdôvodného obohatenia Nájomcu na úkor Prenajímateľa za užívanie Bytu, pričom Prenajímateľ tieto peňažné sumy z rovnakého dôvodu od Nájomcu prijímal. Nájomca vyhlasuje, že nebude od Prenajímateľa žiadať späť akékoľvek peňažné sumy za užívanie Bytu, ktoré platil Prenajímateľovi po skončení Pôvodného nájmu Bytu a Prenajímateľ vyhlasuje, že nebude od Nájomcu žiadať ďalšie peňažné sumy za užívanie Bytu za obdobie od skončenia Pôvodného nájmu Bytu do vzniku Nového nájmu Bytu, než tie, ktoré Nájomca doteraz zaplatil, resp. ktoré je do vzniku Nového nájmu Bytu povinný zaplatiť,
 - e) Nájomca vyhlasuje, že nežiada od Prenajímateľa náhradu nákladov vynaložených na rekonštrukciu Bytu, ktorú Nájomca vykonal v roku 2012 po skončení Pôvodného nájmu Bytu bez vedomia a súhlasu Prenajímateľa; uvedené sa vzťahuje aj na prípadné iné plnenie v súvislosti s rekonštrukciou Bytu, ako je napr. technické zhodnotenie Bytu,
 - f) Prenajímateľ opätovne prenecháva Byt do nájmu Nájomcovi podľa ust. Čl. I. tejto Zmluvy,
- 2.4 Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že všetky práva a povinnosti vzniknuté zo Sporného záväzku ako aj práva a povinnosti, ktoré mohli byť založené Pôvodnou nájomnou zmluvou považujú za vzájomne vysporiadané, Zmluvné strany nemajú voči sebe žiadne ďalšie záväzky vyplývajúce zo Sporného záväzku než tie, ktoré sú uvedené v ust. Čl. II. ods. 2.3 Zmluvy ako Nový záväzok a Zmluvné strany sa vzdávajú uplatnenia akýchkoľvek ďalších aj súvisiacich nárokov, resp. práv a povinností vysporiadaných touto Dohodou o urovnaní v budúcnosti.

Čl. III.

Rozsah užívania Bytu

- 3.1 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať Byt vymedzený v ust. Čl. I. ods. 1.1 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.
- 3.2 Nájomca je povinný každú zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú Byt, bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi.
- 3.3 Nájomca je oprávnený užívať Byt výlučne na účel uvedený v ust. Čl. III. ods. 3.1 Zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať Byt, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k Bytu, ani inak zaťažovať Byt.
- 3.4 Nájomca a osoby, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať Byt aj právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo bytového domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním Bytu.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním Bytu

- 4.1 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na Nájomnom za Byt vo výške **100,00 EUR/mesiac**.
- 4.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre Nájomcu dodávku plnení spojených s užívaním Bytu (ďalej len „**Služby**“) v rozsahu uvedenom vo Výpočtovom liste. Nájomca sa zaväzuje platiť na tento účel Prenajímateľovi preddavky, ktorých výška je uvedená Výpočtovom liste.
- 4.3 Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné spolu s preddavkovými platbami za

Služby mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, a to tak, aby tieto najneskôr v pätnásty deň kalendárneho mesiaca boli pripísané na účet Prenajímateľa - **VÚB, a.s., číslo účtu: 35-1526012/0200, IBAN SK: 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: podľa výpočtového listu.** Výška mesačnej úhrady za užívanie Bytu je zhodná s výškou Nájomného a preddavkových platieb za Služby určených vo Výpočtovom liste.

- 4.4 Nájomca môže uhrádzať Nájomné spolu s preddavkovými platbami za Služby prostredníctvom peňažného ústavu, poštovou poukážkou alebo v pokladni prenajímateľa. Nájomca je povinný pri uhrádzaní vždy uviesť mesiac, za ktorý sa platba platí a variabilný symbol uvedený vo Výpočtovom liste. 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.
- 4.5 Ak Nájomca nezaplatí Nájomné alebo preddavky za Služby do piatich dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v ust. § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „**Nariadenie č. 87/1995 Z.z.**“) a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
- 4.6 Vyúčtovanie - porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými preddavkovými platbami na služby vyhotoví Prenajímateľ. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za rozhodné účtovné obdobie roka predchádzajúceho. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.
- 4.7 V prípade, ak vyúčtovaním Prenajímateľ zistí nedoplatok úhrad poukazovaných Nájomcom, Nájomca je povinný uhradiť tento nedoplatok Prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať a o výsledku informovať Nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním Prenajímateľ zistí preplatok úhrad poukazovaných Nájomcom, Prenajímateľ preplatok vyplatí Nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ust. Čl. IV. ods. 4.10 Zmluvy, alebo ak sa Nájomca s Prenajímateľom 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.
- 4.8 Prenajímateľ 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, ako aj s ostatnými peňažnými pohľadávkami Prenajímateľa voči Nájomcovi, ktoré vznikli na základe tejto Zmluvy.
- 4.9 Dohodnutý spôsob úhrady Nájomného a preddavkových platieb na Služby platí, kým sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.10 Prenajímateľ sa zaväzuje nezvýšiť výšku dohodnutého Nájomného počas doby trvania tejto Zmluvy. Pokiaľ po uplynutí doby trvania tejto Zmluvy dôjde k vzájomnej dohode Zmluvných strán o predĺžení platnosti tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený navrhnúť vyššiu sumu nájomného než je Nájomné podľa tejto Zmluvy.
- 4.11 Prenajímateľ je oprávnený aj v priebehu trvania tejto Zmluvy zmeniť výšku preddavkových platieb za Služby, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich cenu alebo ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných Služieb. O týchto skutočnostiach bude Nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Dňom uvedeným v novom výpočtovom liste stráca pôvodný výpočtový list platnosť.
- 4.12 Nájomca je povinný do 30 dní od účinnosti tejto Zmluvy zaplatiť Prenajímateľovi kauciu za dodržanie podmienok Zmluvy vo výške **100,00 EUR** (ďalej len „**Kaucia**“) na účet Prenajímateľa - **VÚB, a.s., číslo účtu: 1526012/0200, IBAN SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS podľa výpočtového listu.** Prenajímateľ si Kauciu po dobu trvania Nového nájmu Bytu ponechá ako istinu na úhradu pohľadávok voči Nájomcovi, ktoré Prenajímateľovi môžu vzniknúť na základe tejto Zmluvy, najmä na úhradu dlžného Nájomného, úhradu Služieb,

úhradu aj v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa Zmluvy, vrátane zmluvných pokút, náhradu nákladov uhradených Prenajímateľom za Nájomcu, náhradu škody a pod. V prípade, že akákoľvek pohľadávka Prenajímateľa voči Nájomcovi bude viac ako 15 dní po splatnosti, Prenajímateľ je oprávnený inkasovať všetky svoje splatné pohľadávky voči Nájomcovi z Kaucie. Nájomca je v takom prípade povinný doplniť Kauciu do výšky zodpovedajúcej jeden násobku mesačného Nájomného, a to do 15 dní od doručení písomnej výzvy Prenajímateľa. V prípade, že Nájomca povinnosť doplniť Kauciu včas nesplní, je povinný Prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne zo sumy predstavujúcej výšku požadovaného doplnenia Kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením Kaucie. Prenajímateľ je povinný po skončení Nájomu Bytu vrátiť nespotrebovanú Kauciu, resp. jej časť Nájomcovi, a to do 30 dní odo dňa vypratania a protokolárneho odovzdania Bytu Prenajímateľovi.

Čl. V. Trvanie Zmluvy

- 5.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu **päť rokov** v súlade s ust. § 4 všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 19/2013 o nájme bytov.
- 5.2 Pokiaľ Nájomca v lehote 1 mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu požiada Prenajímateľa o predĺženie tejto Zmluvy, Zmluva sa predĺži na dobu určitú, a to na dobu **päť rokov** na základe písomného súhlasu Prenajímateľa formou dodatku k tejto Zmluve. Pokiaľ Nájomca v lehote 1 mesiac pred uplynutím takto predĺženej doby nájmu požiada Prenajímateľa o ďalšie, t.j. druhé predĺženie tejto Zmluvy, Prenajímateľ má možnosť, avšak nie povinnosť vyhovieť žiadosti Nájomcu o druhé predĺženie Zmluvy, t.j. Nájomca nemá nárok na druhé predĺženie Zmluvy.
- 5.3 Nájomný vzťah v zmysle tejto Zmluvy môže byť ukončený:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
 - c) na základe výpovede ktorejkoľvek zo Zmluvných strán,
 - d) jednostranným odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom alebo Nájomcom z dôvodov uvedených v tomto článku Zmluvy.
- 5.4 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa Nový 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.
- 5.5 Prenajímateľ a Nájomca sú uzrozumení s tým, že dôvodom uplatnenia výpovede Prenajímateľa počas doby nájmu je najmä:
 - a) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. VI. ods. 6.1 Zmluvy – Nájomca alebo člen jeho domácnosti najmä hrubo poškodzuje prenajatý Byt, príslušenstvo, veci Prenajímateľa v prenajatých priestoroch umiestnené, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v bytovom dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v bytovom dome, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. III. ods. 3.1 Zmluvy – Byt užíva osoba, ktorá nie je uvedená vo Výpočtovom liste,
 - c) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. III. ods. 3.2 Zmluvy – Nájomca bezodkladne neoznámil Prenajímateľovi zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú Byt,
 - d) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. III. ods. 3.3 Zmluvy – prenechanie Bytu alebo časti Bytu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, zriadenie záložného práva alebo iné zaťaženie Bytu,
 - e) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. IV. Zmluvy - Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že

nezaplatil Nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu za dlhší čas ako tri mesiace,

- f) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. VI. ods. 6.6 Zmluvy – vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v Byte bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - g) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. VI. ods. 6.4 Zmluvy – opakované porušenie povinnosti Nájomcu zabezpečiť bežnú údržbu a drobné opravy v Byte na vlastné náklady, v dôsledku čoho vznikla na majetku Prenajímateľa škoda,
 - h) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka porušenie ust. Čl. VI. ods. 6.2 Zmluvy – porušenie povinnosti Nájomcu umožniť Prenajímateľovi vstup do Bytu alebo jeho príslušenstva podľa podmienok tohto ustanovenia Zmluvy za účelom kontroly stavu prenajatého majetku Prenajímateľa alebo v záujme vykonania opráv a stavebných úprav väčšieho rozsahu v Byte,
 - i) podľa ust. § 711 ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka je porušenie ust. Čl. III. ods. 3.1 Zmluvy – využívanie Bytu na iné účely ako zabezpečenie Bytovej potreby pre Nájomcu a členov domácnosti evidovaných vo Výpočtovom liste.
- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak
- a) Nájomca je viac ako tri mesiace v omeškaní s platením Nájomného a/alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu,
 - b) Nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva Byt alebo ak trpí užívanie Bytu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, pričom Zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej Prenajímateľom Nájomcovi.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže od tejto Zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodov uvedených v ust. § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.
- 5.8 Nájomca ani členovia jeho domácnosti v prípade výpovede z nájmu alebo odstúpenia od Zmluvy nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
- 5.9 Nájomca je povinný odovzdať Byt 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 Bytu. Nájomca zároveň berie na vedomie, že Prenajímateľ je v takom prípade oprávnený vypratať Byt na náklady Nájomcu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Byt tak, aby Prenajímateľ ani užívatelia ostatných bytov v bytovom dome neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzitelia a domový poriadok bytového domu.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom telefonickom alebo e-mailovom ohlásení uskutočnenom deň vopred, v havarijných prípadoch však bezodkladne, umožniť Prenajímateľovi vstup do Bytu alebo jeho príslušenstva.
- 6.3 Poistenie majetku na vnesených veciach vo vlastníctve Nájomcu vykoná Nájomca podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady. Nájomca v prípade, že tieto vnesené veci nepoistil, je uznaný s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach, ktoré bránia Nájomcovi riadne užívať Byt a nevznikli zavinením Prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť pre Nájomcu bytovú náhradu.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami Bytu

v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 Nariadenia č. 87/1995 Z.z.

- 6.5 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, v opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škodu.
- 6.6 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.
- 6.7 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Byte a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na Byte, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu.
- 6.8 Nájomca sa zaväzuje pred odovzdaním Bytu Prenajímateľovi po skončení nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia Bytu a bytového domu alebo nahradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu a ktoré spôsobil Nájomca alebo členovia jeho domácnosti, alebo jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti prístup do Bytu. Nájomca sa takisto zaväzuje zabezpečiť po skončení nájmu nový hygienický náter Bytu.
- 6.9 Nájomca má po právoplatnom skončení reštitučného konania o vydanie bytového domu, v ktorom sa nachádza Byt a zastavaného pozemku tak, že tieto nebudú v reštitučnom konaní vydané a zostanú vo vlastníctve Hlavného mesta a v správe Prenajímateľa, predkupné právo na Byt za kúpnu cenu určenú podľa znaleckého posudku, vypracovanie ktorého zabezpečí Prenajímateľ (ďalej len „**Predkupné právo**“). Nájomca berie na vedomie, že na prevod vlastníctva bytov, ktoré sú vo vlastníctve Hlavného mesta a v správe Prenajímateľa je potrebné udelenie predchádzajúceho súhlasu primátora Hlavného mesta a schválenie prevodu Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Predkupné právo je preto možné realizovať až potom čo Prenajímateľ prejaví vôľu previesť vlastnícke právo k Bytu a zároveň budú splnené všetky procesné aj hmotno-právne podmienky prevodu vlastníctva Bytu vyplývajúce najmä zo zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Štatútu Hlavného mesta a interných predpisov Prenajímateľa na úseku hospodárenia a nakladania s majetkom. Táto dohoda Zmluvných strán o Predkupnom práve nemá charakter zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ani iného právne vynútiteľného nároku Nájomcu voči Prenajímateľovi, t.j. Nájomca nie je oprávnený domáhať sa prevodu vlastníctva Bytu.

Čl. VII. Doručovanie

- 7.1 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.
- 7.2 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 doručení 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 doručení.

- 7.3 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

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.
- 8.2 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.
- 8.3 Táto 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.
- 8.4 Nájomca v zmysle ust. § 11 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.
- 8.5 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dostane tri rovnopisy a Nájomca dostane jeden rovnopis.
- 8.6 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 15.10.2014

Nájomca:

Štefan Vincze

V Bratislave, dňa 20.10.2014

Prenajímateľ:

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti

