

č. 2/2004

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 3507/2004/327

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
ďalej len Občiansky zákonník

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Mestská časť Bratislava - Staré Mesto
Vajanského nábrežie č. 3
814 21 Bratislava
IČO : 603 147

zastúpený : Ing. Petrom Čiernikom
starostom mestskej časti

ďalej len „prenajímateľ“

Nájomca : **Mária Záhumenská, rodné číslo**
Jakub Horák, rod.číslo
ďalej len „nájomca“

ÚVODNÉ USTANOVENIA

V zmysle § 706, resp. § 708 Občianskeho zákonníka prešiel nájom bytu uvedeného v čl. II tejto zmluvy na nájomcu. Z dôvodu zmeny právnych predpisov a z dôvodu nevyhnutnosti novo upraviť vzájomné práva a povinnosti, sa zmluvné strany v zmysle § 516 Občianskeho zákonníka slobodne a vážne bez skutkového, alebo právneho omylu dohodli na obsahu tejto zmluvy, ktorou sa menia a dopĺňajú práva a povinnosti vyplývajúce z pôvodného nájomného vzťahu a to nasledovne:

Článok I.

PREDMET NÁJMU

1. V zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy má prenajímateľ zverený do správy byt č.6, 1. kategórie, nachádzajúci sa na 1.poschodí v domovej nehnuteľnosti na ulici **Fraňa Kráľa č.1** v Bratislave, súp. č. 997, parc.č.3512, 3513, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
2. Opis bytu, príslušenstva bytu, základného prevádzkového zariadenia bytu a ostatného zariadenia a vybavenia bytu je uvedený vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu (ďalej len „byt“) uvedený a popísaný v bode 1 a 2 tohto článku zmluvy.

Článok II.

ROZSAH UŽÍVANIA

1. Nájomca je oprávnený užívať byt len na bývanie.
2. Užívať byt na iný účel ako na bývanie, môže nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti len s písomným súhlasom prenajímateľa.
V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom alebo osobami žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti, je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

Článok III.

VZNIK, DOBA A ZÁNİK NÁJMU

1. Nájom bytu prešiel na nájomcu dňa 1.11.2003 na základe dohody o spoločnom nájme bytu.
2. Nájom bytu je dojednaný na dobu **neurčitú**.
3. Pre zánik nájmu bytu platia ustanovenia §§ 710 - 711 Občianskeho zákonníka.
4. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, sa v zmysle § 711 ods. 1. písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka považuje prípad:
 - 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 alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d/ ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g/ ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Článok IV.

SPÔSOB URČENIA A PLATENIA ÚHRADY ZA NÁJOM A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Výška ceny nájmu bytu je stanovená v zmysle Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z 22. decembra 2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov.
Výška ročnej a mesačnej úhrady nájomného za byt, nájmu za základné prevádzkové zariadenie bytu a ostatné zariadenie a vybavenie bytu je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku plnení poskytovaných s užívaním bytu (ďalej len „služby“) v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste a to prostredníctvom povereného správcu.
Nájomca sa zaväzuje platiť na tento účel prenájomcovi preddavky, ktorých výška je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať prenájomcovi nájomné spolu s preddavkovými platbami za služby mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc odo dňa podpisu tejto zmluvy.

Nájomca môže poukazovať vyššie uvedené platby poštovými poukázkami, ktoré si na tento účel vyzdvihne u prenájomcu. Na poštovej poukážke je nájomca povinný vyznačiť mesiac, za ktorý sa úhrada platí, pričom uvedie variabilný symbol :

VS : 102550103

Nájomca môže tiež poukazovať uvedené platby bezhotovostným prevodom z účtu v banke, s uvedením variabilného symbolu a mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, na tento účet prenájomcu :

č. ú. : 35 - 1526 - 012/0200

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 prenájomca sám; prenájomca spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní od ich splatnosti je povinný zaplatiť prenájomcovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a predstavuje 2,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 25,- Sk za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Vyúčtovanie - porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými preddavkovými platbami vyhotoví prenájomca na základe podkladov získaných od povereného správcu. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za relevantné účtovné obdobie roka predchádzajúceho. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.

6. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je ho nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenájomca bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 8, alebo ak sa nájomca s prenájomcom nedohodli 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.
7. Ak nájomca neuhradí prenájomcovi nedoplatky podľa ods. 6 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomcovi poplatok z omeškania podľa ods. 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 uvedených v čl. 4 ods. 3 a v čl. 4 ods. 6 tejto zmluvy.
9. Dojednaný spôsob úhrady nájomného spolu s preddavkovými platbami za služby platí, kým sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkových platieb za služby, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENÁJÍMATEĽA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Za týmto účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory / chodby, schodištia, atď. / a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný prenajatý byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu je povinný odovzdať prenájomcovi byt v užívaniashopnom stave so zreteľom na jeho bežné opotrebovanie.
5. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenájomca v nevyhnutnom rozsahu vstup do bytu za účelom vykonania opráv a technickej kontroly, za účelom zistenia údajov potrebných pre vypracovanie vyúčtovania služieb ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.

6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou tak, ako sú vymedzené v § 5-9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., hradí nájomca.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte, alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobil on sám, osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
9. Ak nájomca nesplní svoje povinnosti uvedené v odsekoch 3, 4, 5, 6, 7 zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá mu tým vznikla.
10. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa a správcu domu (spoločenstva vlastníkov) vykonávať v byte, alebo v dome, stavebné úpravy, ani iné zmeny a to ani na vlastné náklady, s poukazom na § 694 OZ v súvislosti s § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
11. Vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, je uvedený zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Pri prist'ahovaní ďalších osôb do spoločnej domácnosti je nájomca povinný túto skutočnosť osobne alebo písomne oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku a preukázať originálom resp. fotokópie príslušného dokladu / rodný list, sobášny list, rozsudok a pod./.
12. Pri trvalom znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný osobne alebo písomne oznámiť túto skutočnosť prenajímateľovi v lehote do 30 dní od jej vzniku a doložiť príslušný doklad /úmrtný list, rozsudok, ktorým bola osoba vyhlásená za mŕtvu/ alebo uviesť skutočnosti, z ktorých vyplýva, že osoba trvalo opustila spoločnú domácnosť.
13. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie, ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať (základná vojenská služba, dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody) je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku č. 12 tejto zmluvy, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na zníženie počtu osôb v byte alebo na nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
14. Ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v odseku 11, 12 a 13 je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100, - Sk za každý mesiac porušenia povinnosti.
15. Nájomca môže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ udelí súhlas k podnájmu, ak nájomca preukáže prenajímateľovi, že nemôže zo závažných dôvodov byť dočasne po dlhšiu dobu užívať.

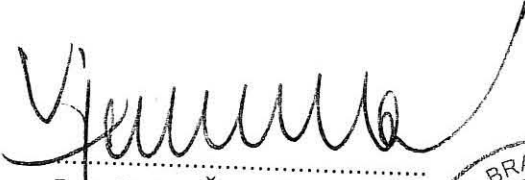


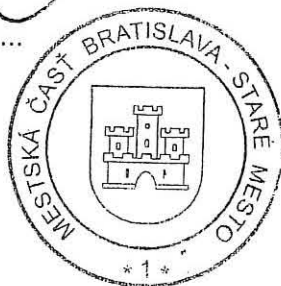
Článok VI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájom bytu upravuje § 685 - 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť podpísaním nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

V Bratislave dňa 17. 1. 2009


Ing. Peter Čiernik
starosta mestskej časti



11 d 1
.....
Mária Záhumenská, Jakub Horák
nájomca

I. Základné údaje		II. Výmera bytu		Plocha	Obytná	Vedľajšia	
Kategória	1	Poloha:	1. poschodie	izba	24.4	24.4	0.0
Číslo bytu	6			kuchyňa	12.0	0.0	12.0
Adresa	Fraňa Kráľa 1			izba	24.9	0.0	24.9
Nájomca	Jakub Horák, rod.č. .			kabinet	8.0	0.0	8.0
	Záhumenská Mária,			predsieň	15.8	0.0	15.8
				zásobáreň (špajza)	2.0	0.0	0.0
				kúpeľňa	7.0	0.0	0.0
				WC	1.3	0.0	0.0
				terasa	9.7	0.0	0.0
				Podlahová plocha celkom	95.5	24.4	60.7
				Vykurovací plocha celkom	0.0		
				Svetlá výška	3.30		

III. Údaje o osobách	Rodné číslo	Pomer k užívateľovi	V byte býva od do	Trvalý pobyt
----------------------	-------------	---------------------	----------------------	--------------

IV. Ročná cena nájmu za podlahovú plochu bytu	Plocha v m2	Cena v Sk	Sk
Obytné miestnosti	24	405.60	9 734
Vedľajšie miestnosti	61	189.60	11 565
SÚČET ZA IV	85		21 300

V. Ročná cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu :	Zníženie v Sk	Sk
Cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu		6 144
Ak v byte nie je plyn alebo elektrina na varenie	-220	
Ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorý netvorí samostatnú miestnosť	-380	
Ak je záchod umiestnený v kúpeľni	-380	
Ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	-220	
Ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	-100	
Ak nie je súčasťou bytu pivnica	-100	-100
Ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu	-540	
Ak má byt 1. kat. len čiastočné základné príslušenstvo	-770	
Ak tvorí byt jediná miestnosť	-380	
SÚČET ZA V.		6 044

VI. Ročná cena nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu :	Cena v Sk	Sk
elektrický bojler	6027	603
SÚČET ZA VI.		603

VII. Zníženie ceny nájmu bytu (zo súčtu IV+V+VI)	Sadzba v %	Sk
-10% za suterénny byt		
-5% za byt v 5. a vyššom podlaží bez výťahu, s ústredným kúrením		
-10% za byt v 5. a vyššom podlaží bez výťahu, bez ústredného kúrenia		
-5% za byt s výškou obytných miestností nad 3,40 m		
SÚČET ZA VII.	0	0

Ročná cena nájmu (IV+V+VI-VII)	27 947
Mesačná cena nájmu	2 329
Zalohy za služby - osvetlenie spol. pr.	40
- studená voda	472
- odvoz odpadu	200
- komíny	10
- deratizácia	2
Zalohy za služby spolu	724
Celková mesačná úhrada spolu	3 053

Výpočet uskutočnil (podpis) v Bratislave, dňa

Prevzal