

N á j o m n á z m l u v a

uzavretá v zmysle ust. § 685 z. č. 40/1964 Zb. ako vyplýva z neskorších zmien, doplnkov a úprav, úplné znenie č. 47/1992 Zb. ďalej len Občianskeho zákonníka

medzi

PRENAJÍMATEĽOM: Mestská časť Bratislava Staré-Mesto

Vajanského nábrežie č. 3

814 21 Bratislava

zast.

PhDr. Miloslavou Zemkovou

starostkou mestskej časti

ďalej len "prenajímateľ"

Berthotyová Elena, Mgr.,

NÁJOMCOM

ďalej len "nájomca"

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

I.

PREDMET NÁJMU

Predmetom nájmu je byt ^{II} kat. nachádzajúci sa v domovej nehnuteľnosti v Bratislave na ulici parc. č., orient. č., súp. č. na poschodí, č. bytu, pozostávajúci z izieb, kuchyne a základného príslušenstva po nájomcovi Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1 v Zápisnici o prevzatí bytu a v prílohe č. 2 vo Výpočtovom liste, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II.

ROZSAH UŽÍVANIA

Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený k podaniu výpovede nájomcovi podľa ust. § 711 ods. 1d, Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.

Spolu s bytom je nájomca a príslušníci jeho domácnosti oprávnený užívať aj spoločné priestory domu a to spoločné chodby a schodištia.

III.

DOBA NÁJMU

Nájom bytu vzniká uzatvorením nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú od do
neurčitú od 14.6.1993

Nájomný vzťah nadobúda právne účinky dňom podpísania nájomnej zmluvy.

IV.

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

1. Výška nájomného je stanovená podľa vyhl. č. 60/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov. Výška ročnej - mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu je uvedená vo "výpočtovom liste", ktorý tvorí prílohu č. 2.
2. Nájomca je povinný po dobu trvania nájmu, od zápisničného prevzatia bytu, uhrádzať mesačne pozadu, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu /ďalej len služby/.
3. Nájomca je povinný povinnosť pod bodom 2. čl. IV. nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi formou poštovej poukážky s vyznačením mesiaca, za ktorý nájomca nájom uhrádza, ako aj zálohy za služby. Spôsob úhrady môže byť predmetom osobitného dojednania.
4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 2., čl. IV./, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania v sume 5,- Kčs za každý začatý mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom táto povinnosť nájomcovi vznikla.
5. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ platí pre celý dom dodávateľom alebo ich poskytuje on sám.
 - skutočnú cenu za zúčtovacie obdobie vždy k 31. 12. zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom Správy a údržby domov Staré Mesto najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou.
 - nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny služieb najneskôr do 15. dňa odo dňa oznámenia nedoplatku.
 - prípadným preplatkom za zálohované služby môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla z porušenia povinnosti nájomcu pod bodom 2, čl. IV. tejto zmluvy. Prenajímateľ je však povinný túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcovi. Nájomca sa týmto nezbuje zodpovednosti podľa ustanovenia § 711 ods.1/ písm.d Občianskeho zákonníka.
6. Dojednaný spôsob zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí potiaľ, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo ho inak neupraví právny predpis.



Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu dojednanej doby zmeniť výšku mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak na to bude právny dôvod alebo dôvod iný /napr. rozšírenie služieb, zvýšenie cien služieb/.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to hlavne:

- 1/ Byt, ktorý je predmetom nájmu nebol odovzdaný v užívaní schopnom stave. Jeho rekonštrukciu vykonal nájomca na vlastné náklady.
- 2/ Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory /chodby a schodištia/ a zariadenia domu ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3/ Nájomca je povinný prenajatý byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt odovzdať prenajímateľovi v stave schopnom užívania, pričom sa berie zreteľ na bežné opotrebovanie.
- 4/ Nájomca bude 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 predmetu nájmu.
- 5/ Drobné úpravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca, v zmysle ust. §§ 2-6 vyhlášky č. 45/1964 Zb.
- 6/ Nájomca bude povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
- 7/ Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 3-6 čl. V. nájomnej zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
- 8/ Nájomca bude povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti ako aj iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
- 9/ Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.
- 10/ 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.

VI.

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2 je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb trvale sa zdržujúcich v byte podľa ods. 1/ len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa s výnimkou osôb uvedených v ods. 3/.

3. Ak ďalšou osobou podľa ods. 2/ je nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel /manželka/ alebo osoba, voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi Správe a údržbe domov Staré Mesto najneskôr do 30 dní od jej vzniku a priloží príslušný overený doklad /rodný list, rozsudok súdu a pod./.
4. Pri znížení počtu osôb, ako sú uvedené v ods. 1/, nájomca túto skutočnosť oznámi Správe a údržbe domov Staré Mesto najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Podmienkou akceptácie oznámenia je písomný overený doklad /v prípade úmrtia-úmrtný list, prípadne prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť/.

VII.

HRUBÉ PORUŠENIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok jej vypovedanie zo strany prenajímateľa na základe súhlasu súdu v zmysle ust. § 711 ods. 1/ písm. d sa považuje najmä:

- neplatenie nájomného a preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako tri mesiace
- nedodržanie povinností vyplývajúcich z článku VI. nájomnej zmluvy
- opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
- opakované spôsobenia škôd v dome alebo byte nad rámec bežného opotrebenia
- vykonanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
- porušovanie dobrých mravov v dome zo strany nájomcu alebo príslušníkov jeho spoločnej domácnosti aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa.

VIII.

ZÁNİK NÁJMU

Pre zánik nájmu platia všeobecné ust. § 710 a § 711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i prenajímateľa.

IX.

Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia §§ 685-720 Občianskeho zákonníka.

ZÁVEREČNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.

Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Nájomná zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jeden exemplár nájomnej zmluvy obdrží prenajímateľ, druhý nájomca a tretí Správa a údržba domov Staré Mesto.

V Bratislave dňa 14.6.1993

PhDr. Miloslava Zemková
starostka
Bratislava - Staré Mesto



.....
nájomca

Zmluva, prenájom pr. Berchtalova
dňa 14.4.93
5.05 631909 PL