

Zmluva o nájme bytu č. 133/2019

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

Zmluvné strany:

1.

Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: IČO: 00603147
Bankové spojenie: VÚB Bratislava
Číslo účtu: 35 - 1526012/0200
IBAN SK: 63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom: Ing.arch.Zuzana Aufrichtová, starostka mestskej časti

2.

Meno a priezvisko: **Ján Hnát**
Trvalý pobyt:
Dátum narodenia:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: **JUDr. Dávid Martan**
Trvalý pobyt:
Dátum narodenia:

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

ÚVODNÉ USTANOVENIA

Nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádza predmet nájmu je v podielovom spoluvlastníctve Jána Hnáta - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 a Hlavného mesta SR Bratislava - spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2, ktoré podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zverilo tento majetok do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením komisie pre posudzovanie žiadostí o nájom obecného bytu č. 8/2019 zo dňa 15.04.2019.

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je **nájom 3-izbového bytu č. 4** o výmere 86,63 m², ktorý sa nachádza na 1.poschodí domu na ulici _____ v Bratislave, súpisné číslo _____, postaveného na pozemku parc. č. _____ zapísaného na LV č. _____, okres: Bratislava I, obec: Bratislava – m.č. Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto. (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
2. Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC. 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

A

1/5
dia

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 svojej 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 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 plnenie spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **nájomnom** za predmet nájmu vo výške **600,- EUR/mesiac + energie**, resp. **plnenia spojené 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: 6300100042**.
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. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť, upraviť 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 **určitú**, a to na **2 roky** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť okrem uplynutia času ukončený aj:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v tomto článku zmluvy, v bode 4.
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 výpovede doručená druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ 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 písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi 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,príčom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodov uvedených v ust. § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca ani členovia jeho domácnosti v prípade výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
7. 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

Protokolárne odovzdanie bytu nie je potrebné nakoľko nájomca byt užíva už na základe zmluvy o nájme bytu č. 360/2016 zo dňa 21.09.2016.



Čl. VI. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ktorý je mu dobre známy. 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 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.
13. V prípade, že sa nájomca rozhodne predmet nájmu zrekonštruovať, je si vedomý, že tak môže urobiť len po predchádzajúcom súhlase rozsahu rekonštrukcie prenajímateľom a na vlastné náklady, ktorých refundáciu si nebude u prenajímateľa uplatňovať ani počas trvania nájmu ani po jeho zániku. Nájomca je povinný začiatok aj koniec rekonštrukcie oznámiť prenajímateľovi a ten je oprávnený túto kedykoľvek kontrolovať v súčinnosti s nájomcom. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú rekonštrukciou.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných potrebných revízií v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. VII. Doručovanie

- 6.1 Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
- 6.2 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 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. 324/2011 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.
- 6.3 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 vrátenia zásielky odosielateľovi aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

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.
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. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, tri rovnopisy sú určené pre mestskú časť Bratislava-Staré Mesto, ostatné zmluvné strany dostanú po jednom rovnopise.
5. 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 15.7.2020

V Bratislave dňa 16.7.2020

Nájomca:

JUDr. Dávid Martan



Prenajímateľ:

Ján Hnát

mestská časť Bratislava –Staré Mesto
Ing.arch.Zuzana Aufrichtová
starostka mestskej časti