

Zmluva o nájme bytu č. 149/2024

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: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a. s.
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Konajúci: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

2.

Meno a priezvisko: **Ján Hnát**
Dátum narodenia:
Bytom:
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

(ďalej spolu len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: **Tomáš Mihalovic**
Dátum narodenia:
Bytom:

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

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je **nájom dvojizbového bytu č. 5** o výmere 60,54 m², ktorý sa nachádza na 2. poschodí bytového domu **na ulici Rajska 10 v Bratislave**, súpisné číslo 2347, postaveného na parcele registra „C“ KN č. 8617, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 245 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 6938, katastrálne územie: Staré Mesto, obec: Bratislava-Staré Mesto, okres: Bratislava I (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“), ktorého podielovými spoluvlastníkmi sú Ján Hnát a Hlavné mesto SR Bratislava, ktoré podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zverilo tento majetok do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.
2. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva.

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 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 tejto zmluvy.

Čl. II

Rozsah užívania bytu

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 a členovia domácnosti s uvedením ich počtu budú evidovaní v predpise zálohových platieb, ktorý vyhotovuje správca bytového domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Správcom bytového domu je ku dňu podpisu zmluvy spoločnosť H-PROBYT spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924 (ďalej len „**správca**“).
2. Nájomca je povinný každú zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú byt, bezodkladne oznámiť správcovi.
3. Nájomca a osoby, ktorí žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu.
4. 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.

Čl. III

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **nájomnom** za predmet nájmu vo výške **500,- EUR (slovom: päťsto eur)** mesačne a na **zálohových platbách za plnenia spojené s užívaním bytu** (ďalej len „**zálohové platby**“) vo výške **28,- Eur (slovom: dvadsaťosem eur)** mesačne. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne platby nájomného spolu zálohovými platbami včas tak, aby tieto najneskôr v 20. deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet správcu domovej nehnuteľnosti v tvare **IBAN SK82 1100 0000 0026 2579 2617, VS: 6300100054**.
2. V cene nájmu a zálohových platbách nie sú zahrnuté platby za spotrebu elektrickej energie a plynu v byte, ktorých úhrada bude uskutočňovaná na základe zmlúv s dodávateľmi.
3. Výška zálohových platieb vyplýva z príslušného predpisu zálohových platieb vyhotoveného správcou. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku plnení spojených s užívaním bytu a nájomca sa zaväzuje v súlade s ods. 1 tohto článku uhrádzať zálohové platby, ktorých výška je ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy 28,00 Eur mesačne: vodné, stočné - studená voda v sume 12,00 Eur, odvoz a likvidácia odpadu v sume 4,60 Eur, elektrina (spoločné priestory) v sume 2,40 Eur, upratovanie (spoločné priestory) v sume 9,00 Eur. Výšku zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený v priebehu nájmu zmeniť, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich cenu, alebo ak dôjde k zmene v rozsahu poskytovaných služieb vrátane prípadu zmeny počtu osôb užívajúcich byt. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený prostredníctvom správcu. Nový predpis zálohových platieb obsahujúci zmenenú výšku zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia správcu o zmene zálohových platieb. Dňom uvedeným v novom predpise zálohových platieb stráca pôvodný predpis platnosť a nájomca sa zaväzuje uhradiť zálohové platby v novej výške.

4. Každá zmena výšky zálohových platieb bude nájomcovi oznámená prostredníctvom povereného správcu.
5. Nájomca je povinný pri platbe 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 obdobie nájomca úhradu poukazuje, je správca oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.
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 nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „nariadenie vlády“).
7. Vyúčtovanie - porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými zálohovými platbami vyhotoví správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za rozhodné účtovné obdobie roka predchádzajúceho, resp. do 30 dní od ukončenia doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.
8. V prípade, ak vyúčtovaním správca zistí nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, 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 na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu 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.
9. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad nájomného 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.

Čl. IV **Trvanie zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to na **2 roky** odo dňa nadobudnutia 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 ods. 4 tohto článku zmluvy.
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 zmluvnej strane doručená výpoveď.
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 plnenia spojené 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,
pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
5. 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 vypratáný a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 17,- 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, v ktorom bude popísaný technický stav bytu, stav meračov energií a pod., a ktorý bude podpísaný zástupcami obidvoch zmluvných strán.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímaný byt je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, technický stav bytu je nájomcovi dobre známy a v takomto stave ho nájomca bez výhrad do nájmu preberá. 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 spoluzitelia a domový poriadok bytového domu, pokiaľ je prijatý.
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.
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 drobných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác, je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje pri drobnej oprave spočívajúcej vo výmene zámku a kľúčov, resp. v prípade výmeny zámku a kľúčov po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom (ak nepôjde o opravu), odovzdať jeden exemplár kľúčov prenajímateľovi.
12. 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.
13. 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.
14. Nájomca si je vedomý a súhlasí s tým, že rekonštrukciu môže urobiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa s rozsahom rekonštrukcie 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 prípadnú škodu spôsobenú rekonštrukciou.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov.

Čl. VII

Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedené 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 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 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. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 písomností 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. Podpisom na tejto zmluve dáva nájomca súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov na účely tejto zmluvy a po dobu jej trvania správcovi H-PROBYT spol. s r.o., Račianska 153, 831 54 Bratislava, IČO: 35 722 924 v zmysle § 5 písm. a) a § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. 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.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv 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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, 3 rovnopisy sú určené pre mestskú časť Bratislava-Staré Mesto, ostatné zmluvné strany dostanú po jednom rovnopise.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

Nájomca:

Tomáš Mihalovic

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

mestská časť Bratislava-Staré Mesto
Ing. Matej Vagač, starosta

V Bratislave dňa

Ján Hnát