

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 118/2011

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ : 1.

spoluvlastnícky podiel 5000/10000

2. Mestská časť Bratislava Staré Mesto

Vajanského nábrežie č. 3

814 21 Bratislava

IČO : 603 147

Štatutárny orgán: **PhDr. Tatiana Rosová**, starostka mestskej časti

spoluvlastnícky podiel 4883/10000

3.

spoluvlastnícky podiel 117/10000

(ďalej len „prenajímateľ“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)

Nájomca :

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je byt č.3, o výmere 107,01 m² , ktorý sa nachádza na 3. poschodí domovej nehnuteľnosti na ulici Leškova 20 v Bratislave, súp. č. 3023, postavenej na pozemku parc. č.7679, stavba zapísaná na LV 4152, pozemok je zapísaný na LV č. 7169 .
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 uvedený a popísaný v bode 1 tohto článku zmluvy.

CH/R

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 podľa tejto zmluvy vzniká dňom podpisu zmluvy všetkými zmluvnými stranami a dojednáva sa na **dobu 2 rokov** v súlade s § 4 bod (1), (2) VZN mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č.3/2011 zo dňa 15.02.2011.
2. **Prenajímateľ sa zaväzuje, že za podmienky, ak nájomca**
 - a/ bude po celú dobu nájmu riadne a včas plniť všetky povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä platiť nájomné a preddavky na služby, ako aj dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka v súvislosti s nájomom bytu bude nájomná zmluva predĺžená opäť o 2 roky.
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 súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
Výška ročnej a mesačnej úhrady nájomného za byt, nájomného 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 správcovi preddavky, ktorých výška je uvedená v rozpise, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné spolu s preddavkovými platbami za služby mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc odo dňa podpisu tejto zmluvy. Ak prenajímateľ, na základe zápisnice, prenechal byt ešte pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy, nájomcovi do užívania, je nájomca povinný doplatiť úhradu za užívanie bytu za obdobie odo dňa zápisničného prevzatia bytu do dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy najneskôr do 15. dní od jej podpisu. Výška mesačnej úhrady za užívanie bytu je zhodná s výškou nájomného a preddavkových platieb za služby určených vo výpočtovom liste.

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

VS : uvedený vo výpočtovom liste

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:

Bankové spojenie:

- 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. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní od ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy , najmenej však 0.83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
 5. Vyúčtovanie - porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými preddavkovými platbami vyhotoví správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za rozhodné účtovné obdobie roka predchádzajúceho. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.

6. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je ho nájomca povinný uhradiť správcovi najneskôr do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne 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 do 30 odo dňa doručenia námietky preskúmať a o výsledku informovať nájomcu.

V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, správca ho bez zbytočného odkladu vyplatí nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 8, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom 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 správcovi nedoplatky podľa ods. 6 v lehote splatnosti a prenajímateľ takúto pohľadávku za nájomcu vyrovná, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 4 a to odo dňa vzniku pohľadávky u prenajímateľa.
8. Prenajímateľ a správca sú oprávnení 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 a preddavkových platieb na služby platí, kým sa zmluvné strany nedohodnú inak.
10. Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich jeho cenu. Správca môže aj v priebehu trvania nájmu 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 skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Dňom uvedeným v novom výpočtovom liste alebo rozpise stráca pôvodný výpočtový list alebo rozpis platnosť.

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

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 prenajímateľovi byt v užívania schopnom stave so zreteľom na jeho bežné opotrebovanie.
5. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenajímateľa 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 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. Nájomca môže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Ukončením nájmu sa predmet nájmu vráti prenajímateľovi v 1. rade. Nájomca berie na vedomie, že mu nevzniká nárok na odkúpenie predmetu nájmu podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

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 súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje, ako aj osobné údaje osôb, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti boli v nevyhnutnom rozsahu použité na evidenčné úkony prenajímateľa.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri rovnopisy prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými zmluvnými stranami.

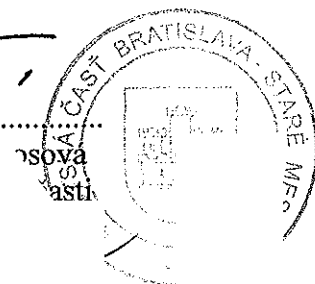
Bratislava dňa 18.4.2011

Bratislava dňa 6.5.2011

Nájomca :

Prenajímateľ:

2



H-PROBYT, spol. s r. o., Povraznícka 4, 81105, Bratislava

IČO: 35722924, IČ DPH: SK2020267777, OR oddiel Sro, vložka 15118/B

Variabilný symbol :0170201032

Bankové spojenie :Tatrabanka, 2621792118/1100

Byt: 017020103

Leškova 20

Bratislava

Vec: Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie priestoru platný od 1. 6. 2011

Miestnosť	Vykurovaná pl.	Podl. pl.	Obytná pl.	Vedľ. pl.	Počet osôb: 2
izba	27,46	27,46	27,46	0,00	
izba	15,42	15,42	15,42	0,00	
izba	21,67	21,67	21,67	0,00	
izba	13,51	13,51	13,51	0,00	
kabinet	4,06	4,06	0,00	4,06	
komora	1,13	1,13	0,00	1,13	
kuchyňa č.8	9,96	9,96	0,00	9,96	
Kúpeľňa č.5	5,76	5,76	0,00	0,00	
predsieň	6,70	6,70	0,00	6,70	
WC č.4	1,02	1,02	0,00	0,00	
Spolu	106,69	106,69	78,06	21,85	

Predpis za účet Domov (v EUR)

Predchádzajúci predpis

Aktuálny predpis

Elektrina	0,46	0,55
Vodné, stočné - studená voda	12,58	15,00
Odvoz a likvidácia odpadu	5,45	6,50
Bankové poplatky	1,09	1,30
Dezinfekcia,dezinsekcia,derat.	0,59	0,70
Nájomné	80,07	95,47
	2 412	2 876
Zrážková voda	1,34	1,60

Mesačná zálohová úhrada celkom	EUR	101,58	121,12
Konverzný kurz : 1 EUR = 30,1260 SKK	Sk	3 060	3 649

Správca je platcom DPH a preto je odmena za výkon správy vrátane 20%-nej DPH.

H-PROBYT, spol. s r.o.
Povraznícka 4, 81105 Bratislava
IČO: 35 722 924
IČ DIČ: 2020267777
IČ DPH: SK2020267777

Podpis povereného pracovníka

V Bratislave dňa 16. 5. 2011

Vybavuje : č.tel.: 52444760, 52444761

Stránkové dni Po: 8:30 - 12:00, 13.00 - 17.00 hod.

St: 8.00 - 12.00, 13.00 - 16.30 hod.

Pi: 8.00 - 10.00 hod.