

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 578/2022

k bytu v „Bytovom dome Pri kríži“

uzatvorená v zmysle § 12 a násl. zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania
a o sociálnom bývaní a § 685 a násl. Občianskeho zákonníka v znení ich neskorších noviel
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: mestská časť Bratislava-Dúbravka
sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
štatutárny zástupca: **RNDr. Martin Zat'ovič**, starosta
IČO: 00 603 406
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK48 0200 0000 0000 1793 6032
VS: 3012200701
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Jozef Kapusta**
r.č.:
trvalý pobyt: Pri kríži 22, 841 02 Bratislava
(ďalej len „Nájomca“ alebo spolu ako „Zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu Zmluvy:

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je nájomný byt, na výstavbu ktorého bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátu v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 v znení neskorších zmien a doplnení, zachovávajúci charakter nájomného bývania po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu bytu.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt I. kategórie, nachádzajúci sa **na ulici Pri kríži, orientačné číslo 22, č. bytu 7, III. NP**, v Bratislave, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne, základného príslušenstva a pivničnej kobky.
3. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v Prílohe č. 1, ktorou je Evidenčný list, v Prílohe č. 2, ktorou je Výpočtový list.
4. Počas doby nájmu nie je možné u predmetu nájmu realizovať podnájom bytu a prevod vlastníckych práv.

Článok II

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu uvedený v Článku I tejto Zmluvy, užívať len na bývanie.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s Nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo Prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

Článok III Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.12.2022 do 30.11.2025.**
2. Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania nájomnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.
3. Nájomca má v zmysle ust. § 12 ods. 3 zák. č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto Zmluve a v tomto zákone.

Článok IV Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008. Maximálna cena ročného nájomného je vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu, je uvedená vo Výpočtovom liste. Nájomné v sume **168,26 €** je určené podľa § 1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume **115,80 €** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia je stanovené **v úhrnnej výške 284,06 € a bude uhrádzané na účet Prenajímateľa IBAN: SK48 0200 0000 0000 1793 6032, VS: 3012200701.**
3. Zmluvné strany prehlasujú, že Nájomca uhradil Prenajímateľovi zábezpeku vo výške 929,24 € pred podpisom nájomnej zmluvy v r. 2010. Zábezpeka môže byť použitá iba na úhradu neuhradeného nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu alebo na úhradu vzniknutých škôd spôsobených nájomcom alebo tretími osobami, na predmete nájmu alebo v spoločných priestoroch – v budove, kde sa predmet nájmu nachádza. Ak zložená zábezpeka nepokryje škody alebo nedoplatky spojené s užívaním predmetu nájmu, zaväzuje sa ich Nájomca uhradiť do 3 dní od doručenia oznámenia jej výšky. V prípade, ak dôjde k zníženiu dohodnutej zábezpeky, Nájomca sa zaväzuje túto doplniť do 7 dní po výzve na jej doplnenie Prenajímateľom.
V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa Článku III. tejto Zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie.
4. V prípade skončenia nájmu bytu podľa Článku VIII tejto Zmluvy a po odovzdaní bytu Prenajímateľovi, bude zábezpeka na jeho písomnú žiadosť vyplatená na bankový účet Nájomcu najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu Prenajímateľovi.

5. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca Prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len „*služby*“).
6. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2. tohto Článku uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu uvedené v záhlaví Zmluvy pod variabilným symbolom určeným Prenajímateľom vo Výpočtovom liste.
7. V prípade, ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodu 2. tohto Článku v určenej lehote, je povinný uhradiť Prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
8. V prípade, ak Nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý bol už uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám. Spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
9. Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré Prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje Prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými predpismi v roku nasledujúcom, ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie Nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
10. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, Nájomca je povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo 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 Prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť Nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa bodu 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.
11. Ak Nájomca neuhradí Prenajímateľovi nedoplatok podľa bodu 10. tohto Článku v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa bodu 7. tohto Článku.
12. 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 tejto Zmluve.
13. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
14. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny, alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./. Uvedené je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. a zák. č. 40/1964 Zb. v ich platnom znení.
2. Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie v roku 2010, Nájomca do uzatvorenia tejto zmluvy nepretržite byt užíva na základe nájomnej zmluvy č. 2010-01-07/MAG uzavretej dňa 25.11.2010.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky stavebné úpravy bytu alebo iné zmeny v byte vykonať až po súhlase Prenajímateľa a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade tieto vykonať až po vydaní kladného stanoviska stavebného úradu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať Nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní Nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.
6. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu Nájomcom.
7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
8. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť Nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a to do výšky 500 Eur na jednotlivú opravu.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
11. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

Článok VI

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe č. 1 nájomnej zmluvy - Evidenčnom liste, je uvedený počet osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k Nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb nahlásených Prenajímateľovi v čase uzavretia Zmluvy, Nájomca túto skutočnosť najneskôr do 7 kalendárnych dní odo dňa jej vzniku oznámi ekonomickému oddeleniu Prenajímateľa. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný osvedčený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak Nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/, je túto skutočnosť Nájomca povinný písomne najneskôr do 7 kalendárnych dní od jej vzniku oznámiť Prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude Prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu Nájomcom prihliadať.

Článok VII

Hrubé porušenie Zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany Prenajímateľa, sa považuje v zmysle ustanovení § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:
 - 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - ak Nájomca neplatí nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace
 - ak Nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z Článku V tejto zmluvy
 - ak Nájomca opakovane obmedzuje výkon práv ostatných nájomcov, vlastníkov v bytovom dome
 - ak Nájomca vykonáva stavebné úpravy alebo iných podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa
 - ak Nájomca prenechá byt alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa
 - ak Nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako bývanie.

Článok VIII

Zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že tento zmluvný vzťah zaniká:
 - a) písomnou dohodou medzi zmluvnými stranami,
 - b) odstúpením od zmluvy v prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán nedodrží alebo poruší niektoré z ustanovení tejto Zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou z dôvodu hrubého porušenia Zmluvy v zmysle Článku VII tejto zmluvy v trojmesačnej výpovednej dobe,
 - d) dňom skončenia dojednanej doby.
2. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia, dňom odmietnutia jej prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.

3. Prenajímateľ môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak Nájomca napriek upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že v predmete nájmu vzniká škoda alebo že hrozí značná škoda, ak Nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, ak Nájomca porušuje pokoj a poriadok, zákaz fajčenia, prípadne iným závažným spôsobom porušuje Zmluvu.
4. Nájomca môže kedykoľvek písomne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie neskôr bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť alebo ak Prenajímateľ podstatným spôsobom porušuje ustanovenia tejto Zmluvy.
5. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom jeho písomného doručenia druhej zmluvnej strane, dňom odmietnutia jeho prevzatia alebo dňom vrátenia doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane, aj keď sa adresát o tom nedozvedel.
6. Odstúpenie od zmluvy a skončenie zmluvného vzťahu výpoveďou, nevylučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.
7. Pre účinky doručenia ostatných písomností sa primerane vzťahujú ustanovenia tohto Článku.
8. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne Prenajímateľovi.

Článok IX

Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia podľa ust. § 47a ods.1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží Nájomca a dva Prenajímateľ.
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
RNDr. Martin Zaťovič
starosta

.....
Jozef Kapusta
nájomca