

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Ev. č./2024

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ:

Mestská časť Bratislava – Vrakuňa
zast. JUDr. Ing. Martinom K u r u c o m, starostom
Širavská 7, 821 07 Bratislava
bankové spojenie: VÚB, a.s.
č.ú.: SK30 0200 0000 0000 0442 4062
IČO: 006 032 95
DIČ: 2020840118

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Roman D u b a j

nar.:

trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

Časť 1.

Predmet zmluvy

Článok I.

1. Predmetom tejto zmluvy je byt I. kategórie o celkovej ploche 40,29 m², číslo bytu 04, 2. nadzemné podlažie bytového domu, Stavbárska ul. č. 38 - súpisné číslo 5177, pozostávajúceho z 2 obytných miestností a príslušenstva, kde príslušenstvo tvorí predsieň, kúpeľňa a WC (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmet zmluvy“).

Článok II.

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy, zapísaného na liste vlastníctva č. 4399, evidovaným Správou katastra pre hl. Mesto SR Bratislavu.

Článok III.

1. Nájomca týmto prehlasuje, že skutočný stav predmetu tejto zmluvy je mu známy, a to z jeho fyzickej prehliadky a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v tejto zmluve v článku XIV, časti 4, bodu 1).

Časť 2.
Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

Článok IV.

1. Prenajímateľ po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy prenecháva za odplatu nájomcovi predmet zmluvy do nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle časti 3. tejto zmluvy.

Článok V.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom obvyklému a riadnemu užívaniu a v tomto stave ho po dobu účinnosti tejto zmluvy udržiavať.
2. Bežné opravy na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou sa zaväzuje vykonávať a hradiť nájomca.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy výlučne za účelom bývania.

Článok VI.

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory a zariadenie bytu riadnym spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda. Pri výkone svojich práv sa nájomca zaväzuje, že bude dbať, aby sa v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich práv.
2. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú a je povinný škody a závady odstrániť. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

Článok VII.

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo škody, iné ako podľa článku VI. tejto zmluvy, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ podľa tohto článku a súčasne mu umožniť ich vykonanie a pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú.
3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie predmetu zmluvy podľa článku V. tejto zmluvy.
4. V prípade, že nájomca vynaložil na predmet zmluvy náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ podľa bodu 1. tohto článku, pretože prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť podľa rovnakého bodu, nájomca má nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov, ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prieťahov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VIII.

1. Nájomca nie je oprávnený robiť zmeny na predmete zmluvy vrátane stavebných úprav bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
2. Ak nájomca urobí zmeny na predmete zmluvy bez súhlasu prenajímateľa je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak hrozí v dôsledku vykonávaných zmien na predmete zmluvy prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

Článok IX.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do predmetu zmluvy len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom, za účelom odpisov vodomerov a iných údajov súvisiacich s užívaním bytu.
3. V prípade havárie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

Článok X.

1. Nájomca nesmie prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ak poruší nájomca povinnosť uvedenú v bode 1) tohto článku zmluvy, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa článku XIV. tejto zmluvy.

Článok XI.

1. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb.
2. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, je prenajímateľ povinný uskutočniť potrebné právne opatrenia k ich ochrane.

Článok XII.

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi počet osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetu zmluvy bývať.
2. Užívať predmet zmluvy spoločne s nájomcom môžu ďalšie osoby až po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to na základe písomného dokladu.
3. Ak je osoba podľa bodu 2. tohto článku nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel, manželka alebo osoba, voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa nast'ahovania sa tejto osoby do predmetu zmluvy.
4. Pri zmene počtu osôb podľa bodu 1. tohto článku je nájomca povinný túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a túto skutočnosť náležite doložiť (napr. prehlásenie osoby s overeným podpisom, úmrtný list).

Časť 3.
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

Článok XIII.

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu zmluvy včas a riadne uhrádzať prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške uvedenej vo výpočtovom liste (príloha č. 1).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v hotovosti alebo bezhotovostne - prevodom na účet prenajímateľa číslo: **SK30 0200 0000 0000 0442 4062, variabilný symbol 6160015527.**
3. Ročné vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu vykoná prenajímateľ do 31. 05. nasledujúceho roku. Preplatok z ročného vyúčtovania nákladov prenajímateľ poukáže nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vopred dohodnutým spôsobom. Nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
4. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z ročného vyúčtovania nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu voči pohľadávke nájomcu bytu, ktorú prenajímateľ eviduje v čase vyúčtovania ročných nákladov voči nájomcovi bytu.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb podľa tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnymi predpismi.

Časť 4.
Doba nájmu a skončenie nájmu

Článok XIV.

1. Nájomný pomer vzniká dňa **04.04.2024 a trvá do 03.04.2025.**
2. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu určitú a to **na obdobie jedného (1) roka** odo dňa vzniku nájomného pomeru podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy.
3. Nájomný vzťah je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v ustanovení § 711, ods. 1. Občianskeho zákonníka.

Článok XV.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek počas doby účinnosti od zmluvy odstúpiť, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa užíva predmet zmluvy takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
2. V prípade, že predmet zmluvy bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu alebo sa tak stane neskôršie, bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

Článok XVI.

1. Po podaní výpovede alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdání predmetu zmluvy je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenájom predmetu zmluvy jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca však nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Článok XVII.

1. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade poškodenia alebo nadmerného opotrebovania predmetu zmluvy alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.
3. Domáhať sa náhrady je možné len do šiestich mesiacov od odovzdania predmetu zmluvy, inak nárok zanikne.

Časť 5.

Záverečné ustanovenia.

Článok XVIII.

1. Táto zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, ktoré sú identické. Nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
2. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme a to po predchádzajúcom, vzájomnom prerokovaní a následnom podpise oboch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Pre právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy platia primerane ustanovenia právneho poriadku Slovenskej republiky a skutočnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa primerane spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom po zverejnení na webovej stránke mestskej časti Bratislava – Vrakúňa.
5. Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou všetky zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, a tento že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola učená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ani žiadnym iným spôsobom vynútená.

V Bratislave, dňa 04.04.2024

za n á j o m c u:

V Bratislave, dňa 04.04.2024

za p r e n a j í m a t e ľ a:

.....
Roman D u b a j

.....
JUDr. Ing. Martin K u r u c
starosta

Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu, ev. č./2024

Výpočtový list pre výpočet nájomného služieb
(Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 z 23.04.2008)

BYT:	
Užívateľ:	Roman Dubaj
Ulica a číslo vchodu:	Stavbárska 38
Číslo bytu/poschodie:	4/2
Kategória bytu:	I.
VS nájomcu:	6160015527

VÝMERA BYTU: m²			
Miestnosť:	Obytná	Vedľajšia	Plocha
Kúpeľňa + WC	0,00	3,37	3,37
Izba	17,03	0,00	17,03
Izba	12,96	0,00	12,96
Predsieň	0,00	6,93	6,93
Celková plocha bytu:	29,99	10,30	40,29

Ročná cena nájmu za podlahovú plochu bytu	Plocha (m²)	Sadzba (€)	Cena (€)
Obytné miestnosti	29,99	13,46	403,66
Vedľajšie miestnosti	6,93	6,29	43,58
SPOLU:			447,24

Ročná cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu	Ročná sadzba (€)	Zníženie ročnej sadzby (€)	Cena (€)
	203,94	6,60	197,34

Ročná cena nájmu za byt:	644,58 €
Mesačná cena nájmu za byt:	53,71 €

<i>Zálohy za plnenia</i>	<i>Cena spolu (€)</i>
Ústredné kúrenie	48,16
Teplo na ohrev vody	27,59
Teplá voda	6,92
Studená voda	10,08
Elektrická energia	2,81
Upratovanie spoločných priestorov	14,67
OLO	11,31
Paušál výťah	4,22
SPOLU	125,76

Mesačná zálohová platba za elektrickú energiu v byte:	30,00 €
--	----------------

SUMÁR POPLATKOV ZA BYT:

Mesačná cena nájmu za byt	53,71 €
Mesačné zálohy za plnenia (služby)	125,76 €
Mesačná záloha za elektrickú energiu	30,00 €
SPOLU:	209,47 €

Platby poukazuje v hotovosti priamo do pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava alebo bezhotovostne na účet vedený v bankovom ústave VÚB, a. s., č. účtu:

SK30 0200 0000 0000 0442 4062, variabilný symbol: 6160015527.

Bratislave dňa: 04.04.2024

Prevzal: Roman Dubaj