

Zmluva o nájme bytu č. ZPB-41/2024

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Prenajímateľ:

Mestská časť Bratislava – Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava,

zastúpená: Ing. Martin Chren

starosta Mestskej časti Bratislava - Ružinov

bank.spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

číslo účtu: 1800182003/5600

IČO : 603 155

DIČ : 2020699516

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Oľga LIČKOVÁ, rod.

dátum narodenia:

trvale bytom: Dulovo nám. č. 5, 821 08 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej „nájomná zmluva“)

Úvodné ustanovenia

Zmluvné strany v zmysle odporúčania Bytovej komisie dňa 20.05.2024, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie a VZN mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 4/2019 o nájme bytov, ktorým sa určujú zásady prideľovania bytov vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Ružinov v bytovom dome na Vietnamskej 41 v Bratislave, a ktorým sa určuje doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy mestskej časti a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy mestskej časti, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka za nasledovných podmienok.

Čl. 1

Predmet nájmu

- Objekt Materskej školy Velehradská 24, súpisné číslo 18613, postavený na pozemku parcela číslo 9916, zapísaný na LV č. 4459, Okres Bratislava II, obec: BA-m.č.RUŽINOV, k.ú. Nivy, bol Protokolom č. 5/2004 zo dňa 01.04.2004 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov zverený do správy Materskej školy Velehradská 24, 821 08 Bratislava podľa Zriaďovacej listiny č.j. Star.: 10821/2004 zo dňa 23.03.2004 materské školy s právnou subjektivitou. Súčasťou objektu je aj služobný byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy.
- Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt, ktorý je služobným bytom podľa ust. § 1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, nachádzajúci sa v budove MŠ Velehradská 24 v Bratislave, na 1.poschodí, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva o podlahovej ploche 59,40 m² (ďalej len „byt“).
- Špecifikácia jednotlivých miestností bytu a príslušenstva bytu je uvedená v prílohe č. 1 (ďalej len „pôdorys“), ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- Prenajímateľ uzatvára nájomnú zmluvu na predmetný byt s tým, že nájom bytu je viazaný na pracovný pomer nájomcu s Materskou školou Velehradská 24, Bratislava, v ktorom je nájomca zaradený na pracovnú pozíciu riaditeľka.
- Nájomca vyhlasuje, že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru. Nájomca vyhlasuje, že pred užívaním bytu v zmysle tejto nájomnej zmluvy neukončil užívanie iného bytu.

6. Nájomca preberá predmet nájmu vymedzený v ods. 1 a ods. 2 tohto článku zmluvy do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zaväzuje sa prenajímateľovi platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, dodržiavať povinnosti vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v ods. 1 a v ods. 2 tohto článku zmluvy za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov svojej domácnosti.

Čl. 2

Doba nájmu bytu a zánik nájmu bytu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.06.2025** za splnenia podmienky uvedenej v čl. 1 ods. 4 tejto nájomnej zmluvy.
Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o nové pridelenie bytu, ale o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa Zmluvy o nájme bytu č. ZPB-61/2023 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 22.08.2023.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy zaniká dňom skončenia pracovného pomeru (podľa ust. § 59 ods. 1 Zákonníka práce) nájomcu u zamestnávateľa, ktorý je bližšie špecifikovaný a uvedený v čl. 1 ods. 4 tejto zmluvy, a to v prípade, že táto skutočnosť nastane pred uplynutím doby nájmu, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku zmluvy.
3. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu. Nájomca ani jeho právny nástupca nemajú nárok na žiadnu formu bytovej náhrady.
4. Nájom bytu môže pred uplynutím doby nájmu zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
5. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 odsek 1 písm. b), c), d), e), g) Občianskeho zákonníka. 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 nájomcovi doručená výpoveď.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu bytu a všetkých práv súvisiacich s nájomom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka sa ustanovenia čl. 2 ods. 8 a 9 nepoužijú a nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
7. Nájomca berie na vedomie, že pri nájme bytu ako bytu služobného nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi, ako aj k prechodu nájmu bytu na iné osoby, ak nájomca bytu zomrie, alebo opustí trvale spoločnú domácnosť.
8. Uplynutím doby nájmu vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú za podmienky, že aj naďalej trvá pracovný pomer nájomcu vo vzťahu k zamestnávateľovi uvedenému v čl. 1 ods. 4 tejto zmluvy a dodržiavania všetkých povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení mestskej časti Bratislava–Ružinov č. 4/2019 o nájme bytov, ktorým sa určujú zásady prideľovania bytov vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava-Ružinov v bytovom dome na Vietnamskej 41 v Bratislave, a ktorým sa určuje doba nájmu v bytoch vo vlastníctve mesta Bratislavy zverených do správy mestskej časti a v obecných bytoch, ktoré sa nachádzajú v dome zverenom do správy mestskej časti (ďalej len „VZN č. 4/2019 o nájme bytov“).
9. Nájomca je povinný v lehote **najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy** s tým, že predloží všetky potrebné doklady na oddelenie nájomov bytov a nebytových priestorov odboru majetkového Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov, a to najmä:
 - čestné prehlásenie, že nie je v mieste výkonu práce vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru s overeným podpisom na matrike alebo u notára, pričom uvedené doklady predkladá aj manžel/ka a ostatní príslušníci domácnosti (tí, ktorí dovŕšili vek 18 rokov),

- doklad o rodinnom stave (čestné prehlásenie v prípade ak je slobodný, sobášny list, príp. úmrtňý list, resp. rozsudok o rozvode manželstva),
- kópiu rodného listu dieťaťa/detí,
- potvrdenie o príjme za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka, v súlade s § 4 zák. č. 601/2003 Z. z. v platnom znení v spojitosti so zákonom č. 595/2003 Z. z. v platnom znení. Uvedené potvrdenie predkladá aj manžel/ka a ostatní príslušníci domácnosti,
- potvrdenie o poberaní prídavku na dieťa/deti,
- potvrdenie od zamestnávateľa o trvaní pracovného pomeru;
- iné doklady.

Čl. 3

Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a podľa príslušných vykonávacích predpisov. Celková úhrada za nájom bytu predstavuje výšku **75,-Eur/mesiac**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu je ustanovená v súlade s platnými právnymi predpismi a cenníkmi dodávateľov a predstavuje pri podpise tejto zmluvy **200,- Eur/mesiac** a túto je nájomca povinný uhrádzať preddavkovo v súlade s nasledujúcim odsekom tohto článku zmluvy.
3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať v mesačných splátkach Materskej školy, Velehradská 24, 821 08 Bratislava, a to na účet IBAN: SK43 0200 0000 0018 1604 6559 vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. a úhradu za služby je nájomca povinný platiť v mesačných splátkach Materskej školy, Velehradská 24, 821 08 Bratislava a to na účet IBAN: SK11 0200 0000 0018 1600 7656 vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s.
4. Vyúčtovanie preddavkov za služby za kalendárny rok vykoná MŠ Velehradská 24, Bratislava, po skončení kalendárneho roka po vykonaní kontroly správnosti vyúčtovania mesačných preddavkových platieb za služby poskytované v súvislosti s predmetom nájmu.
5. Nájomca je povinný uhrádzať stanovené predpisy na nájomné a úhradu za služby mesačne, a to najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.
6. Ak sa zmení výška nájomného a/alebo sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ceny služieb (počet členov domácnosti, cena energií, služieb a pod.), MŠ Velehradská 24 je oprávnená jednostranne zmeniť výšku nájomného a/alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Účinnosť zmeny nastáva prvým dňom nasledujúceho mesiaca po oznámení nájomcovi.
7. 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 oprávnená určiť MŠ Velehradská 24 sama, spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Nájomca je povinný uhradiť MŠ Velehradská 24 nedoplatok podľa celoročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky.
9. MŠ Velehradská 24 je povinná vyplatiť nájomcovi preplatok podľa celoročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
10. MŠ Velehradská 24 je oprávnená 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.
11. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné podľa tejto zmluvy, ako aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. 4

Poplatky z omeškania a sankcie

1. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote stanovenej v tejto zmluve, má MŠ Velehradská 24 právo požadovať a nájomca povinnosť zaplatiť MŠ Velehradská 24 poplatok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Ak MŠ Velehradská 24 povolila nájomcovi odklad platenia alebo splátkový kalendár, a ak bol nedoplatok splatený v takto stanovenej lehote, môže MŠ Velehradská 24 odpustiť poplatok z omeškania.
3. Uplatnením zaplattenia nedoplatku na nájomnom alebo poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájom bytu podľa ustanovení tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti uloženej nájomcovi v článku 3 ods. 1 a ods. 2, v článku 6 ods. 7, 8, 9, 11, 14, 15 a v článku 5 ods. 2, 7 tejto zmluvy nájomcom, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu.
Výška zmluvnej pokuty je nasledovná:

- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 3 ods. 3	0,30 eur/deň
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 7	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 8	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 9	331,93 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 11	663,87 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 14	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 15	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 5 ods. 2	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 5 ods. 7	165,96 eur
5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti uloženej nájomcovi v čl. 6 ods. 18 tejto zmluvy nájomcom, môže prenajímateľ uložiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 663,87 eur.

Čl. 5

Osobitné dojednanie

1. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy oznámi písomne prenajímateľovi počet osôb – členov domácnosti (vrátane mena, priezviska, dátumu narodenia, vzťahu k nájomcovi a pod.), ktorí budú s nájomcom predmetný byt užívať.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa odseku 1 tohto článku nájomnej zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Ak je osoba podľa odseku 2 nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel(-ka), alebo osoba voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi bezodkladne.
4. Pri znížení počtu osôb podľa odseku 1 tohto článku zmluvy nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá trvale opustila spoločnú domácnosť, resp. predložený iný doklad (napr. úmrtný list).
5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa osoby nájomcu a členov domácnosti /napr. zmena stavu, trvalého bydliska, mena a pod.).
6. Chovať domáce zvieratá (ďalej len „zvieratá“) je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a za podmienok, že nájomca a ostatné osoby v byte budú dodržiavať hygienické predpisy o chove a riadnej starostlivosti a zabezpečenia, aby zvieratá neobťažovalo ostatných nájomcov bytov resp. iné fyzické osoby, ktoré sa zdržiavajú v budove materskej školy.
7. Nájomca súhlasí s tým, že si prenajímateľ, resp. MŠ Velehradská 24 ponechá jedny kľúče od bytu na účely vstupu do bytu v zmysle čl. 6 ods. 14, 15, a 16. tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje v prípade výmeny vložky zámku od bytu, túto vymeniť len za vložku bezpečnostnej

triedy 3 a vyššej a odovzdať prenajímateľovi, resp. MŠ Velehradská 24 bez zbytočného odkladu kópiu kľúčov od bytu s bezpečnostnou kartou vložky zámku. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.

8. Prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt osobu môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca týmto vyslovene udeľuje súhlas prenajímateľovi na spracúvanie svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Uvedený súhlas sa týka aj poskytnutia uvedených údajov tretím stranám. Osobné údaje nebudú zverejnené. Týmto zároveň nájomca potvrdzuje, že všetky osobné údaje boli poskytnuté dobrovoľne, osobné údaje sú pravdivé, správne a aktuálne.
2. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy nepretržite užíval na základe nájomnej zmluvy č. ZPB-61/2023 zo dňa 22.08.2023.
3. MŠ Velehradská 24, Bratislava, zabezpečuje opravy a udržiavacie práce na byte, ktoré znáša prenajímateľ v termínoch a v potrebnom rozsahu určenom technickými normami.
4. Nájomca je povinný umožniť MŠ Velehradská 24 a prenajímateľovi vykonať kontrolu technického stavu bytu, poskytnúť informácie resp. predložiť k nahliadnutiu doklady pre overenie údajov potrebných pre výpočet nájomného a ceny služieb. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb viac ako 30 dní je povinný umožniť MŠ Velehradská 24 vykonať technické opatrenie na dočasné prerušenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody. Náklady na realizáciu technického opatrenia znáša nájomca.
5. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, sa zaväzujú byt, príslušenstvo bytu a súvisiace priestory a zariadenia užívať v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a riadne používať služby spojené s užívaním bytu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
6. Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv a ktoré je povinný znášať výlučne prenajímateľ, sa nájomca zaväzuje oznámiť MŠ Velehradská 24 bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil a nájomca je povinný umožniť MŠ Velehradská 24 aj ich bezprostredné vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za takto spôsobenú škodu.
7. 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. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má MŠ Velehradská 24 právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, sú povinné starať sa o to, aby na predmete nájmu, jeho príslušenstve a súvisiacich priestoroch nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú ním alebo osobami s ním žijúcimi v spoločnej domácnosti na predmete nájmu a jeho príslušenstve. Ak sa tak nestane, má MŠ Velehradská 24 právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary a poškodenia odstrániť, a to na náklady nájomcu.
9. 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. Touto povinnosťou je nájomca viazaný aj v prípade, ak by realizoval stavebné práce a úpravy výlučne na vlastné náklady.
10. MŠ Velehradská 24 je oprávnená vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak MŠ Velehradská 24 vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

11. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v čl. 1 ods. 7 tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
12. Nájomca a osoby, ktoré spoločne s nájomcom užívajú byt, sú povinní dodržiavať podmienky nájmu uvedené v tejto zmluve.
13. Výmena bytu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na základe telefonickkej alebo písomnej výzvy prenajímateľa vstup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, v súlade so zákonom a s touto zmluvou a v prípadoch upravených v bodoch 7. a 8. tohto článku zmluvy. V prípade ak si nájomca nesplní povinnosť umožniť prenajímateľovi vstup do bytu, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.
15. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení budovy prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Nájomca je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje vyzvať nájomcu na sprístupnenie prenajatého bytu aspoň 24 hodín vopred. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu a podľa bodu 14. alebo bodu 15. tohto článku zmluvy len za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. V prípade havarijnej situácie v budove materskej školy alebo v byte (porucha na potrubí vody, plynu, kanalizácie, elektrického vedenia, kúrenia a pod.) má prenajímateľ, resp. oprávnené osoby právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, o čom sa zaväzuje ihneď upovedomiť nájomcu a spísať o danom vstupe písomný záznam.
17. Prenajímateľ na vstup do bytu podľa tejto zmluvy poveruje zamestnancov mestskej časti pracovne zaradených na príslušnom odbore majetkovom resp. osoby poverené MŠ Velehradská 24. Zmenu osôb prenajímateľa oprávnených na vstup do bytu podľa tohto článku zmluvy prenajímateľ bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi.
18. Ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu je povinný oboznámiť s touto skutočnosťou prenajímateľa v lehote najneskôr do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom bytu alebo rodinného domu, odovzdá prenajímateľovi v lehote do 3 mesiacov od vzniku tejto skutočnosti predmet nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade ak si nájomca nesplní túto povinnosť, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.
20. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že oznámenie nepravdivých údajov v čase pred uzatvorením zmluvy ako i počas doby trvania nájmu sa považuje pre účely tejto zmluvy za hrubé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.
21. Poistenie majetku na vnesených veciach vo vlastníctve nájomcu vykoná nájomca 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 na ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť bytovú náhradu.
22. Nájomca a všetky osoby, ktoré s ním byt užívali, je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi, resp. MŠ Velehradská 24 vypratanej a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov v budove materskej školy.
23. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané stavy meračov elektrickej energie, plynu, vody a tepla ku dňu odovzdania bytu a všetky námietky prenajímateľa k stavu odovzdávaného bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.

24. Nájomca odovzdá prenajímateľovi byt podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
25. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
26. V súlade s §545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
27. Nájomca v súlade s § 9 ods.1 VZN č. 4/2019 o nájme bytov za účelom zabezpečenia záväzku nájomcu odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu prenajímateľovi a to po skončení doby nájmu podľa čl.2 ods.2 a 3 tejto zmluvy, resp. po skončení doby nájmu uplynutím výpovednej lehoty podľa čl.2 ods. 5 tejto zmluvy (ďalej len „povinnosť odovzdať byt“), podpísal prenajímateľovi notársku zápisnicu N 354/2019, Nz 14023/2019, NCRI 14325/2019 zo dňa 06.05.2019, spísanú na Notárskom úrade JUDr. Eriky Szórádovej v Bratislave, Seberíniho 1, JUDr. Erikou Szórádovou, notárkou so sídlom v Bratislave, Seberíniho 1, vyhotovenú v zmysle §45 ods. 2 písm. c) zákona č.233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v platnom znení (ďalej len „Exekučný poriadok“), v ktorej sa zaviazal na splnenie povinnosti odovzdať byt a dal svoj súhlas s exekúciou vypratáním nehnuteľnosti podľa §181 a nasl. Exekučného poriadku v prípade porušenia tejto povinnosti. V zmysle vyššie uvedenej notárskej zápisnice, súhlas s exekúciou takto daný sa vzťahuje na predmet nájmu uvedený a opísaný v tejto nájomnej zmluve, a to aj pri opakovanom uzatváraní Zmluvy o nájme bytu po splnení podmienok v nej ustanovených, za predpokladu, že pôjde o totožný predmet nájmu a totožné zmluvné strany.
28. Porušenie povinností nájomcu uvedených v ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu oprávňujúce prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď.

Čl. 7

Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa Právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
 - a) adresa trvalého pobytu nájomcu bytu, alebo
 - b) adresa predmetu nájmu - MŠ Velehradská 24, Bratislava, alebo
 - c) miesto, kde bude nájomca bytu zastihnutý.
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 doručenú 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 kópií 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 doručení.

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, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. 8

Záverečné ustanovenia

1. Zmena dohodnutých podmienok nájmu bytu je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené v tejto nájomnej zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR . V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa 16.07.2024

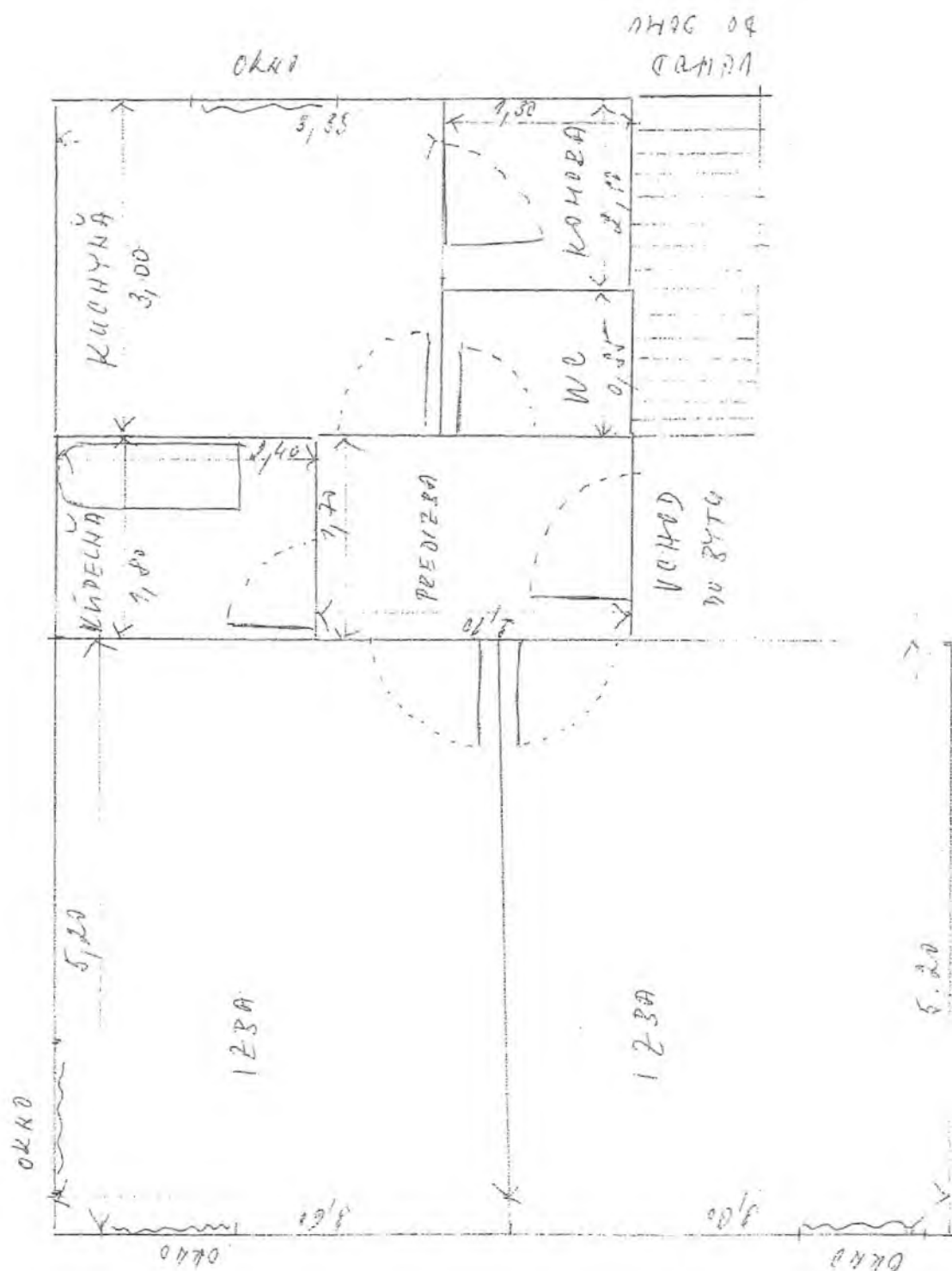
V Bratislave, dňa 16.10.2024

prenajímateľ:

nájomca:

.....
Ing. Martin CHREN, v.r.
starosta

.....
Oľga LIČKOVÁ, v.r.



VÝPOČTOVÝ LIST

pre výpočet nájomného, energií a služieb spojených s užívaním bytu
(podľa § 11 a 20 zákona NR SR č. 18/1996 o cenách v znení zákona č. 196/2000 Z.z.
a zákona č. 276/2001 Z.z.)

Plati od	1.7.2024	Miesto bytu	ELENA ROBA 24, 84
----------	----------	-------------	-------------------

NAJOMCA	OLGA VITKOVA	Kategória tva	II
Datum narodenia	18.10.1972	Dom číslo pop	24
Variabilný symbol	100	Číslo bytu	7
		Poschodie	7

Udaje o osobách byvajúcich v byte (okrem najomcu):

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k najomcovi	Poznámka
1			
2			
3			
4			
5			

VYMERA BYTU	plocha v m ²	obytná v m ²	vedľajšie v m ²
1 izba	17,10	17,10	
2 izba	14,10	14,10	
3 izba	—	—	
kuchyňa	12,30		12,30
predsieň	3,60		3,60
neobytná hala	—		
komora / šatník			
spalňa			
kúpeľňa	4,20		4,20
WC	1,10		1,10
spolu (zaokrúhlené)	55,10	31,20	29,20

A Maximálna cena nájmu za mesiac

Druh podlahovej plochy	Plocha v m ²	Saizba v €/m ²	Spolu €
Obytné miestnosti	31,20	1,3219	42,855 € 43
Vedľajšie miestnosti	21,20	4,5244	13,112 € 11,2
Celkový súčet			

B Zvýšenie nájmu na základné
prevádzkové zariadenie bytu

203,95 € ročne

17 € mesiac

C Zvýšenie za inštalné zariadenia a vybavenie bytu			D Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia bytu		
Položka	Sadzba € / mesiac	Spolu €	Položka	Sadzba € / mesiac	Spolu €
Príslušenstvo	0	0	WC je v kúpeľni	0,60	
Kuchyňská linka	0,60	0,60	byť nie je vybavený špičkou	0,60	-0,60
za každé ostatné zariadenie a vybavenie	0,60	0,60	alebo špičkou skrine	0,60	
			prírodná nie je súprava bytu	0,60	
Ostatné zariadenie a vybavenie					
Spolu:		0,60	Spolu:		-0,60

Zvýšenie spolu	Zníženie spolu
----------------	----------------

Nájomné za prenájom bytu v € / mesiac	platí od	změna od
za podlahovú plochu bytu - A	55,00	
Zvýšenie na základe prevádzkového vybavenia - B	12,00	
Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu - C	0,60	
Zníženie za chýbajúce základné a prevádzkové zariadenie bytu - D	0,60	
Celková cena nájmu za mesiac v Sk	25,00 + 25,00	

Nájomné za prenájom bytu poukazujú na	Adresa MATEJKA PAVLA Bratislava LEHOTA NÁJEM 12 97 1200 0000 0000 15001 POKOJNÝ 1004 0557
---------------------------------------	--

Zálohové platby za média (mesačne)	platí od	změna od
dodávka tepla a TUV	180,00	
vodné a stočné	15,00	
elektrina	1,00	
plyn	4,00	
OLO	4,00	
Spolu	199,00 + 200,00	

Zálohové platby za média poukazujú na	Adresa MATEJKA PAVLA Bratislava LEHOTA NÁJEM 12 97 1200 0000 0000 15001 POKOJNÝ 1004 0557
---------------------------------------	--

Bratislava

príjemca/

príjemca/