



Zmluva o nájme bytu č. 348/2018
uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava - Nové Mesto**
so sídlom: Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava
zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta
IČO: 00 603 317
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu: SK 83 5600 000 000 1800347015
variabilný symbol: 3180060120

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Marián Kohn**
narodený:
trvale bytom:
variabilný symbol

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Preambula

Prenajímateľ vystavuje túto nájomnú zmluvu nájomcovi po úmrtí jeho starého otca Františka Bózsioho, pričom konštatuje prechod nájmu bytu ku dňu úmrtia a to dňa 17.07.2018.

Článok I. **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 14 prvej kategórie na Kukučínovej 8 v Bratislave a nájomca sa za jeho užívanie zaväzuje platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Podrobný opis bytu a jeho stavu a opis jeho príslušenstva sa nachádza v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy – **evidenčnom liste** pre výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a riadne požívať služby spojené s nájmom
4. Prenajímateľ bude poskytovať k bytu nasledovné služby spojené s nájmom: teplo na vykurovanie, teplo na ohrev TÚV, osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody, odvoz odpadu, (ďalej v texte ako „*služby spojené s nájmom*“).

Článok II. Rozsah, účel užívania

1. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na bývanie.
2. V inom rozsahu, ako na bývanie, možno byt užívať len po písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia účelu užívania bytu nájomcom, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ust. § 711, ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušilo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti.
3. Nájomcovi bytu a osobám, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, svedčí právo užívať byt a právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu. Taktiež im svedčí právo požívať plnenia /služby/, ktorých poskytovanie je spojené s právom užívania bytu.

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy

Článok IV. Výška a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájomného, v znení opatrenia č. 02/R/2008, ako aj opatrenia 01/R/2011, v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v súlade s **Prílohou č. 1** k tejto zmluve, a to vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi, pričom tieto je povinný uhrádzať spolu, a to buď poštovou poukážkou, alebo bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa s označeným variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy, resp. osobne do pokladne - Miestneho úradu prenajímateľa na Junáckej ulici č. 1 v Bratislave.
3. Preplatok z celoročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, prenajímateľ nájomcovi vyplatí do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi.
4. Nedoplatok z celoročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa s označením variabilného symbolu uvedený v záhlaví tejto zmluvy, v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi.
5. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, resp. s platením nedoplatku z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, o viac ako 5 dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania za každý aj začatý deň

omeškania.

6. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti pre určenie jeho výšky, alebo na základe zmeny danej osobitným predpisom.
7. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený jednostranne vykonať aj ak je na to iný dôvod, napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie ceny poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu a pod..
8. Výšku nájomného a výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený zmeniť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo na vykonanie tejto zmeny.
9. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi na tretiu osobu.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a po ukončení nájmu byt *protokolárne* odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a vypratany.
3. Nájomca je povinný byt a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, uhrádza nájomca.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do bytu za týmto účelom, ako aj za účelom dezinfekcie bytu a technickej kontroly bytu v nevyhnutnom rozsahu.
6. Nájomca je povinný strpieť kontroly prenajímateľa za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom a je povinný mu umožniť tieto kontroly najneskôr v lehote 1 dňa odo dňa požiadania zo strany prenajímateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajímateľ právo vstupu do bytu. Za týmto účelom bude mať prenajímateľ jedno vyhotovenie kľúčov, ktoré budú uložené v zapečatenej obálke u prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky písomne odsúhlasené úpravy zo strany prenajímateľa v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a pod. do bytu, na základe písomného súhlasu prenajímateľa, vykonané nájomcom, budú bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajímateľovi a nájomca nebude oprávnený, po skončení nájmu, požadovať protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas. V prípade, ak nájomca vykonaná uvedené zmeny s písomným súhlasom prenajímateľa, prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu
8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi počet osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti a pri jeho zvýšení / znížení túto skutočnosť, najneskôr v lehote do

5 dní odo dňa jej vzniku oznámiť a písomne doručiť toto oznámenie oddeleniu vnútornej správy, správy bytov a nebytových priestorov Miestneho úradu prenajímateľa.

9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, resp. bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti, ako aj nahradiť všetky škody spôsobené nájomcom, osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti, resp. akýmkoľvek tretími osobami, ktorým umožnil vstup do bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, a to nie len škody na/v byte, ale aj v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza (napr. spoločné priestory, spoločné zariadenia a pod.).
10. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu, prípadne výpožičky, výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný dodržiavať a samostatne zabezpečiť všetky povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.
12. Nájomca je oprávnený dať byt, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.

Článok VI. Skončenie zmluvy

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj jednostranne výpoveďou:
 - a) nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu;
 - b) prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Nájomca vyhlasuje, že rozhodnou adresou pre doručovanie písomností, je adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
5. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu a ich prípadné vyúčtovanie, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, či poplatku z omeškania.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca v zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení dáva svoj súhlas prenajímateľovi so spracovaním svojich osobných údajov rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého bydliska na vymedzený účel – uzatvorenie zmluvy o nájme bytu a to po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy a 20 rokov po jej platnosti a účinnosti. Zároveň berie na vedomie, že údaje v rozsahu meno, priezvisko sú povinne zverejňovanými údajmi podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Zmluva sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzku vzniknutého zo zmluvy, najmenej však počas piatich rokov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá štyri rovnopisy a nájomca jeden rovnopis tejto zmluvy.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu a nebola dojednaná v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Príloha č. 1 – Evidenčný list

V Bratislave, dňa 18.12.2018

V Bratislave, dňa 14.11.2018

za prenajímateľa:
Mgr. Rudolf Kusý, v. r.
starosta

za nájomcu:
Marián Kohn, v. r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Kohn Marián

ADRESA : 83103 Bratislava, Kukučínova 8
Číslo domu: 0985008 Číslo bytu: 14

Spos.plat.: Ink.číslo : Var.symbol: 3180060120

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1 Vykurovanie:ustredne kurenie Výška miestností: 2.65
Podlažie : 5

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDLAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 14.00	Kuchyňa 11.00	Ostat.pl. 7.76	VYKUROVANIE 62.76
Obytná mies. 21.00	Predsieň 9.00		OBYT.+VEDL. 55.00
-----	-----		CELKOVÁ 62.76
SPOLU 35.00	20.00		

SPOLOBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno
brat (sestra)	Kohn Dávid
otec (matka)	Kohnová Kvetoslava

Počet členov domácnosti celkom: 1 Pocet osob pre sluzby: 3.00

OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU	mesačne	ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJ. ZARIADENIE	ročne
Kuchynská linka	1.00 Eur		
Sporák, varič	1.00 Eur		
Vstavaná skriňa	1.26 Eur		
Meracie a regul.zariadenie	1.26 Eur		
CELKOM mesačne	4.52 Eur		
CELKOM ročne	54.19 Eur	ZNIZENIE CELKOM	0.00 Eur

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	ZÁLOHY ZA SLUŽBY
Nájom za obytnú plochu mes. 39.27 Eur	Teplo na vykurovanie 70.00 Eur
Nájom za vedľaj.plochu mes. 10.48 Eur	Teplo na ohrev TUV 20.00 Eur
Ročný nájom za plochu 597.00 Eur	Vodné a stočné 22.00 Eur
Sadzba za zak.zar.bytu 203.94 Eur	Výťah 4.00 Eur
Sadzba za ost.zar.bytu 54.19 Eur	Osvetlenie spol.priestorov 1.00 Eur
Zníž.za chýb.vybavenie 0.00 Eur	Odpad 11.00 Eur
ROČNÁ ÚHRADA 855.14 Eur	Zrážková voda 0.74 Eur
-----	-----
MESAČNÉ ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ 71.26 Eur	CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 200.00 Eur

Dátum platnosti od : 01.01.2019 Dátum spracovania : 14.11.2018

Spracovala: Jana Polívková, kanc. 721
e-mail: jana.polivkova@banm.sk
T: 02/49 253 255
IBAN: SK83 5600 0000 0018 0034 7015 - úhrady nájom bytu
VS: 3180060120