

**Nájomná zmluva č. 78/ 2013 k nájmu bytu
uzavretá podľa § 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:	1800347015/5600
variabilný symbol:	3180060120

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	Viktória Rabajová
narodený:	
rodné číslo:	
trvale bytom:	Bojnická 25, 831 04 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

**Článok I.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za dohodnuté nájomné do užívania garsónový byt č.47 druhej kategórie, nachádzajúci sa na Bojnickej ul. v Bratislave, orientačné číslo 25, zapísaný v LV č.3749 na parcele č. 17090/ 18 Nové Mesto so súpisným číslom 7545 na 4. podlaží, pozostávajúci z jednej izby a základného príslušenstva.
2. Podrobný opis bytu a príslušenstva sa nachádza v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorou je evidenčný list a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Výška nájmu sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájomného.

**Článok II.
Rozsah užívania**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na bývanie.

2. Na iný účel ako na bývanie možno predmet nájmu užívať len po písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcom, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa článku VI. bodu 3 písm. b) tejto zmluvy, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
1. 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, ktorých poskytovanie je spojené s právom užívania bytu.

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do **1.6.2016**

Článok IV. Spôsob platenia nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi.
2. Nájomca je povinný nájom uhrádzať poštovou poukážkou, bezhotovostným bankovým prevodom, resp. osobne do pokladne Miestneho úradu Bratislava – Nové Mesto.
3. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného a služieb spojených s nájomom, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý deň omeškania.
4. Preplatok z celoročného vyúčtovania za služby spojené s nájomom bytu prenajímateľ nájomcovi vypláti do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. Nedoplatok z celoročného vyúčtovania služieb spojených s nájomom bytu je nájomca povinný uhradiť v prospech prenajímateľa v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Ak nájomca neuhradí nedoplatok z celoročného vyúčtovania v lehote jeho splatnosti podľa bodu 5 tohto článku zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie poplatku z omeškania za každý aj začatý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý deň omeškania.
7. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti pre určenie jej výšky, alebo na základe zmeny danej osobitným predpisom. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený vykonať aj ak je na to iný dôvod, napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie ceny služieb a pod..
8. Výšku nájomného a výšku mesačných zálohových platieb je prenajímateľ oprávnený zmeniť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo na vykonanie tejto zmeny.

Článok V. Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

2. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §§ 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a po ukončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu.
4. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a technickej kontroly bytu v nevyhnutnom rozsahu.
5. Nájomca je povinný strpieť kontroly prenajímateľa za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. 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 úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
7. Po skončení nájmu prenajímateľ nie je povinný a nájomca nie je oprávnený požadovať uhradenie nákladov na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, a to ani ako protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo a prenajímateľ od nájomcu nepožaduje 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 v lehote do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámiť oddeleniu správa bytov a nebytových priestorov a vnútornej správy Miestneho úradu Bratislava – Nové Mesto.
9. Prenajatý byt nezakladá právo nájomcu na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok VI. Skončenie zmluvy

1. Nájomná zmluva končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, tak ako je uvedená v článku III. tejto zmluvy
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. 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 písm. c), d), e) a g) Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca vyhlasuje, že rozhodnou adresou pre doručovanie písomností, je adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.

VII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v lehote do 10 pracovných dní od podpísania zmluvy predložiť mestskej časti notársku zápisnicu s exekučným titulom vypratania bytu v prípade, ak dôjde k skončeniu zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bude obsahovať : „ **Vyhlásenie nájomcu o uznaní záväzkov z nájomnej zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa ustanovenia § 41 ods.2 v spojení s ustanovením § 184 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti / Exekučný poriadok v platnom znení.**“
2. Nedodržanie tejto povinnosti považuje prenajímateľ za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, čo má za následok odstúpenie od zmluvy.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je evidenčný list.
3. Nájomca týmto udeľuje v súlade s ustanovením § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, aby osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého pobytu, rodné číslo, príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájomného vzťahu a 10 rokov po jeho skončení.
4. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá päť rovnopisov a nájomca jeden rovnopis tejto zmluvy.
5. 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.
6. 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.


V Bratislave, dňa 13.5.2013

V Bratislave, dňa 15.5.2013

za prenajímateľa:

Mgr. Rudolf Kusý
starosta



za nájomcu :

Viktória Rabajová

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

UŽÍVATEĽ : Rabajová Viktória

ADRESA : 83104 Bratislava, Bojnická 25
Číslo domu: 0000025 Číslo bytu: 47

Spos.plat.:

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 2 Vykurovanie: Výška miestností: 2.65
Podlažie : 4

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDĽAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 19.70	Predsieň 3.66	Ostat.pl 3.13	OBYT.+VEDĽ. 23.36 CELKOVÁ 26.49

S POLUBÝVAJÚCI

Vzťah Meno
syn(dcera) Laura Mrovčáková

Počet členov domácnosti celkom: 2

OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU	mesačne	ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJ. ZARIADENIE	ročne
Kuchynská linka	1.00 Eur	Len sprchov. alebo kupel.kut	12.61 Eur
Elektrický bojler	0.63 Eur	Záchod v kúpeľni	12.61 Eur
Zdroj tepla	0.63 Eur	Chýba špajza alebo vst.skrina	3.32 Eur
		Chýba pivnica	3.32 Eur
		Len jedna miestnosť	12.61 Eur
CELKOM mesačne	2.26 Eur		
CELKOM ročne	27.10 Eur	ZNÍZENIE CELKOM	44.48 Eur

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ		ZÁLOHY ZA SLUŽBY	
Nájom za obytnú plochu mes.	14.78 Eur	Vodné a stočné	17.00 Eur
Nájom za vedľaj.plochu mes.	1.64 Eur	Zaloha za uprat	3.06 Eur
Ročný nájom za plochu	196.98 Eur	Osvetlenie spol.priestorov	1.66 Eur
Sadzba za zak.zar.bytu	178.58 Eur	Odpad	8.00 Eur
Sadzba za ost.zar.bytu	27.10 Eur	Zrážková voda	0.66 Eur
Zniž.za chýb.vybavenie	44.48 Eur	-----	-----
ROČNÁ ÚHRADA	358.18 Eur	CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA	60.22 Eur

MESAČNÉ ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	29.84 Eur		

Zmluva na dobu určitú od: 01/06/2013 do: 01/06/2016
Dátum platnosti od : 01/06/2013 Dátum spracovania : 02/05/2013

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA
Junácka 1, 832 01 Bratislava
-33/A-