



Zmluva o nájme bytu č. 60/2018 *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: 1800347015/5600
variabilný symbol: 3180060120

(ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Tomáš Zelinka**
narodený:
rodné číslo:
trvale bytom:

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa na Bojníckej ulici č. 19 v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 3749, so súp. č. 7694 na pozemku parc. č. 17090/25, v k.ú. Nové Mesto (ďalej v texte ako „bytový dom“).
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garsónového bytu č. 24, 2. kategórie, ktorý sa nachádza na 3. poschodí bytového domu pozostávajúceho z jednej obytnej izby a základného príslušenstva (ďalej v texte ako „byt“). Podrobný opis bytu a opis jeho príslušenstva sa nachádza v **Prílohe č. 1** tejto zmluvy – **evidenčnom liste** pre výpočet nájomného a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Vzhľadom na legislatívne zmeny prislúchajúcich právnych predpisov, potrebu aktualizácie údajov zmluvných strán a vzhľadom na skutočnosť, že nájomca nepretržite užíva byt od 01.06.2010 strany uzatvárajú toto nové úplné znenie Zmluvy o nájme bytu, ktoré v plnom rozsahu nahrádza predchádzajúcu Zmluvu o nájme bytu.

Článok I. **Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt a nájomca sa za jeho užívanie zaväzuje platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a s náležitou starostlivosťou.
3. Prenajímateľ bude poskytovať k bytu nasledovné služby spojené s nájmom: osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov, 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.
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 **určitú**, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 01.05.2020.

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 uvedeným 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 nájomom 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 zodpovedajúceho 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.
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 (odst'ahovanie, smrť a pod.) túto skutočnosť, najneskôr v lehote do 5 dní odo dňa jej vzniku oznámiť a písomne doručiť toto oznámenie prenajímateľovi.
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.
10. Nájomca je povinný odstrániť závary 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.).

11. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu, prípadne výpožičky, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to pod sankciou zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- € za každé aj jednotlivé porušenie.
12. Nájomca je povinný dodržiavať a samostatne zabezpečiť všetky povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.
13. Nájomca je oprávnený dať byt, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný 2 mesiace pred skončením nájmu požiadať písomne prenajímateľa o predĺženie nájmu bytu.

Článok VI. Skončenie zmluvy

1. Nájomná zmluva končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
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 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.
6. 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.

VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v lehote do **10 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy** predložiť prenajímateľovi **notársku zápisnicu s exekučným titulom vypratania bytu** v prípade, ak dôjde k skončeniu tejto 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. V prípade, ak nájomca nepredloží vyhlásenie podľa bodu 1. tohto článku v stanovenej lehote, táto zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka).

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca v zmysle zákona NR SR č. 122/2013 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, rodné číslo, 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. Nájomca prehlasuje, že pri podpise tejto zmluvy obdržal od prenajímateľa domový poriadok, s ktorým sa nájomca oboznámil, akceptuje ho, čo potvrdzuje podpisom nájomnej zmluvy, pričom porušenie tohto domového poriadku bude posudzované ako dôvod na výpoveď tejto zmluvy podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá štyri rovnopisy a nájomca jeden rovnopis tejto zmluvy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom 02.05.2018 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.

Príloha č. 1 – Evidenčný list

Príloha č. 2 - Generálna plná moc zo dňa 11.10.2013

V Bratislave, dňa 25.04.2018

V Bratislave, dňa 09.04.2018

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

za nájomcu:
Tomáš Zelinka
zastúpený **Rastislavom Zelinkom, v. r.**

Č.popisné : 0000
 Č.bytu : 24
 Sp.platby : P

Nájomník **Tomáš Zelinka**

Var.sym. :
 Účet-IBAN :
 BIC -Banka: -

Bojnická 19 - 24
83104 Bratislava

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 2 Výška miestností: 2.65 m
 Podlažie : 3 Kúpeľňa: Vlastna, bez WC, v byte WC: vlastný v byte

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA		VEDLAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		PODLAHOVÁ PLOCHA	
1.miestnosť	20.37 m2	Kuchyňa	0.00 m2	Kúpeľňa	0.00 m2	SLUŽBY	24.07 m2
2.miestnosť	0.00 m2	Neob.kuchyňa	0.00 m2	WC	0.00 m2		
3.miestnosť	0.00 m2	Predsieň	3.70 m2	Rezerva 2	3.18 m2		
4.miestnosť	0.00 m2	Hala	0.00 m2				
5.miestnosť	0.00 m2	Komora	0.00 m2	MIMO BYTU			
6.miestnosť	0.00 m2	Rezerva 1	0.00 m2	Pivnica	0.00 m2		
Obyt.kuchyňa	0.00 m2						
CELKOM	20.37 m2		3.70 m2		3.18 m2		

S POLUBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno	Vzťah	Meno
inak	Eva Olanová		

Počet členov domácnosti celkom: 2

OSTATNÉ ZARIADENIE BYTU	[Eur]	ZNÍŽENIE ZA CHÝBAJÚCE ZARIADENIE [Eur]	
Kuchynská linka	1.00	Chýba plyn alebo el.na varenie	0.00
Sporák, varič		Len sprch. alebo kúpeľňový kút	12.61
Vstavaná skriňa		Záchod v kúpeľni	12.61
Elektrický bojler	0.63	Ohrev vody v kach.na tuhé palivo	0.00
Prietokový ohrievač vody		Chýba špajza alebo vst.skriňa	3.32
Zdroj tepla	0.63	Chýba pivnica	3.32
Meracie a regul.zariadenie		Prísluš.mimo bytu (I.a II.kat.)	0.00
		Čiastoč.zákl.vybavenie (I.kat.)	0.00
		Len jedna miestnosť	12.61
CELKOM mesačne	2.26		
CELKOM ročne	27.10	ZNÍŽENIE CELKOM ročne	44.48

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	[Eur]	
Za obytnú plochu (mesačne) +	15.28	10% za suterén (ročne) - 0.00
Za vedľajšiu plochu (mesačne) +	1.66	5% za výťah (ročne) - 0.00
Za plochu spolu (ročne) =	203.23	10% za výťah (ročne) - 0.00
Za základné vybavenie (ročne) +	178.58	5% za výšku nad 3,4m (ročne) - 0.00
Za ostatné vybavenie (ročne) +	27.10	ine zníženia (ročne) - 0.00
Za chýbajúce vybavenie (ročne) -	44.48	Kalkulované nájomné (ročne) = 364.43
Maximálne nájomné (ročne) =	364.43	

Mesačná výška nájmu 30.36

ZÁLOHY A POPLATKY	[Eur]	
Vodné a stočné	22.00	Odpad 8.00
Zaloha za uprat	3.06	Zrážková voda 0.86
Osvetlenie spoloč. priestorov	1.66	

Celková mesačná úhrada 65.94 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 02.05.2018 do: 01.05.2020
 Dátum platnosti od : 05.04.2016 Dátum spracovania : 25.04.2018

Spracovala: Jana Polívková, kanc. 721
 e-mail: jana.polivkova@banm.sk, T: 02/19 253 255
 IBAN: SK83 5600 0000 0018 0034 7015 - úhrady nájom bytu

GENERÁLNA PLNÁ MOC

Dolu podpísaný, **Tomáš Zelinka**, rod.
trvale bytom

s p l n o m o c ň u j e m

Rastislava Zelinku, rod.

na všetky právne úkony.

Rastislav Zelinka, nar. je oprávnený najmä vo vzťahu k nehnuteľnosti – garsónový byt č. 24, druhej kategórie na 3. podlaží domu č. 19 na Bojnickej ulici v Bratislave (ďalej len „byt“), ktorého som nájomcom, robiť v mojom mene všetky právne úkony, ktoré mi vyplývajú z postavenia nájomcu bytu, ako aj všetky právne úkony, ktoré vyplývajú z obsahu Notárskej zápisnice N 430/2013, Nz 21017/2013, NCR1s 21440/2013, napísanej dňa 21.6.2013 na Notárskom úrade v Bratislave, Junácka 1, JUDr. Máriou Pauliakovou, notárskvm kandidátom JUDr. Evy Imrišovej, notára so sídlom v Bratislave. Rastislav Zelinka, nar. je ďalej oprávnený zastupovať ma pred Mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, so sídlom Junácka 1, 832 91 Bratislava, IČO: 00 603 317, ako prenajímateľom bytu, v mojom mene podpisovať listiny, podávať vysvetlenia, činiť vyhlásenia rôzneho druhu. Rastislav Zelinka, nar. je ďalej oprávnený preberať peňažné i nepeňažné poštové zásielky, doporučené listové zásielky adresované mojej osobe, zásielky do vlastných rúk, ako aj iné zásielky na finančné prostriedky doručované šekmi poštou. Ďalej je táto osoba oprávnená v mojom mene podávať a preberať žiadosť o výpis alebo odpis z registra trestov.

Menovaný je ďalej oprávnený k tomu, aby v rámci a v súvislosti s hore uvedenými úkonmi nazeral do príslušnej dokumentácie, resp. spisov, pripravoval, podpisoval a predkladal príslušné návrhy, podania a vyjadrenia, podával opravné návrhy a vzdával sa ich a robil ďalšie potrebné úkony a opatrenia smerujúce k úspešnému vybaveniu vyššie uvedených vecí.

Som si vedomý, že v zmysle obsahu tejto generálnej plnej moci je

Rastislav Zelinka, nar. oprávnený vykonať akýkoľvek právny úkon, ktorý nie je v rozpore s právnym poriadkom.

Táto generálna plná moc má neobmedzenú dobu platnosti.

V Bratislave dňa 19.10.2013

Tomáš Zelinka, splnomocniteľ

~~Splnomocnenie prijímam.~~

Rastislav Zelinka, splnomocnenec

Podľa osvedčovacej knihy podpisov pod číslom VI/ ²⁰⁵⁷ /2013
osvedčujem pravosť podpisu **Tomáš Zelinka**, rodné číslo

ktorého /ej/ osobnú totožnosť som zistila zákonným
spôsobom: **OP** číslo a ktorý(á) listinu za mojej
prítomnosti podpísal(a).

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto,
dňa 11. októbra 2013

podpis osvedčujúceho



Podľa osvedčovacej knihy podpisov pod číslom VI/ ²⁰⁵⁶ /2013
osvedčujem pravosť podpisu **Rastislav Zelinka**, rodné číslo

ktorého /ej/ osobnú totožnosť som zistila zákonným
spôsobom: **OP** číslo , a ktorý(á) listinu za mojej
prítomnosti podpísal(a).

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto,
dňa 11. októbra 2013

podpis osvedčujúceho

