

Zmluva o nájme bytu ÚEZ č. 110/2021

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: Magdaléna Buznová
narodená:
trvale bytom: Bojnická 21, 831 04 Bratislava
tel.č./e-mail:

(ďalej v texte ako „nájomca“)

Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garsónového bytu č. 14, 2. kategórie pozostávajúceho z jednej obytnej izby a základného príslušenstva (ďalej v texte ako „byt“), ktorý sa nachádza na 2.poschodí bytového domu so súp. č. 6959 postavenom na pozemku - parc. č. 17090/24 na Bojníckej ulici č. 21 v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto a zapísanom na liste vlastníctva č. 3749 (ďalej v texte ako „bytový dom“). Podrobný opis bytu 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.
2. Prenajímateľ uzatvára s nájomcom túto Zmluvu o nájme bytu na základe súhlasu Komisie sociálnych vecí a bývania z rokovania komisie konaného formou per rollam dňa 19.04.2021, uvedenom v zápisnici z rokovania predmetnej komisie v **Prílohe č. 2** tejto zmluvy.

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt (ďalej ako „predmet nájmu“) 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 a účel užívania, odovzdanie bytu

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. Nájomca bytu a osoby ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti sú tiež oprávnení užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
4. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve prehlasujú, že byt bol nájomcovi odovzdaný pred podpisom tejto zmluvy, nakoľko tento užíval aj po uplynutí doby platnosti a účinnosti zmluvy o nájme bytu č. 67/2018 uzavretej s prenajímateľom dňa 27.04.2018, ktorej platnosť a účinnosť uplynula dňa 29.04.2021. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve prehlasuje, že s faktickým stavom Predmetu nájmu je dôkladne oboznámený a predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady Prenajímateľovi známe a ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Článok III.

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **určitú 1 rok odo dňa nadobudnutia 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 prípadne hotovostným vkladom 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 najneskôr do troch pracovných dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a vypratáť.
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 dezinsekcie 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 vykoná 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 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.).
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 dodržiavať domový poriadok, ktorý je vyvesený vo vestibule bytového domu a podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že je s jeho obsahom oboznámený.

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.
7. Nájomca je oprávnený pred ukončením doby nájmu požiadať písomne prenajímateľa o jednorazové predĺženie doby nájmu najviac však o tri roky.

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 notársku zápisnicu 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. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá štyri rovnopisy a nájomca dva rovnopisy tejto zmluvy.
3. 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 (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
4. 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 – Zápisnica z rokovania Komisie sociálnych vecí a bývania formou per rollam dňa 19.04.2021

V Bratislave, dňa 20.05.2021

V Bratislave, dňa 20.05.2021

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

nájomca:
Magdaléna Buznová, v. r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 0000
 Č.bytu : 14
 Sp.platby : P
 Ink.číslo : 0948227254
 Var.sym. : 3180060120
 Účet-IBAN :
 BIC -Banka: -

Nájomník **Magdaléna Buznová**

Bojnická 21 - 14
83104 Bratislava

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 2 Vykurovanie: lokálne - kachle Výška miestností: 2.65 m
 Podlažie : 2 Kúpeľňa: Vlastná, bez WC, v byte WC: vlastný v byte

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		PODLAHOVÁ PLOCHA	
1.miestnosť	20.27 m2	Kuchyňa	0.00 m2	Kúpeľňa	0.00 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	SLUŽBY	23.97 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	20.27 m2		3.70 m2		3.18 m2		

SPOLUBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno	Vzťah	Meno
syn(dcera)	Buzna Marko	syn(dcera)	Buznová Patricia
syn(dcera)	Buzna Dominik		

Počet členov domácnosti celkom: 4

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) +	15.20	10% za suterén (ročne) -	0.00
Za vedľajšiu plochu (mesačne) +	1.66	5% za výťah (ročne) -	0.00
Za plochu spolu (ročne) =	202.33	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	Iné zľavy (ročne) -	0.00
Za chýbajúce vybavenie (ročne) -	44.48	Kalkulované nájomné (ročne) =	363.53
Maximálne nájomné (ročne) =	363.53		

Mesačná výška nájmu 30.29

ZÁLOHY A POPLATKY [Eur]

Vodné a stočné	44.00	Odpad	16 00
Zaloha za uprat	8.00	Zrážková voda	2.00
Osvetlenie spoloč. priestorov	1.71		

Celková mesačná úhrada	102.00 Eur
-------------------------------	-------------------

Zmluva na dobu určitú od: 01.05.2021
Dátum platnosti od : 01.05.2021

do: 30.04.2022
Dátum spracovania : 17.05.2021



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3

Komisia sociálnych vecí a bývania

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Nové Mesto

V Bratislave 20. apríla 2020

ZÁPISNICA č. 04/2021

z pracovného rokovania Komisie sociálnych vecí a bývania, ktoré sa konalo **dňa 19.04.2021 formou per rollam**

Zúčastnení: podľa prezenčnej listiny.

Program:

1. Žiadosť pani Buznovej o predĺženie nájomnej zmluvy k byt na Bojnickej 21.
2. Rôzne

Na základe pokynu predsedníčky komisie p. Ing. Kataríny Šebejovej PhD. Mgr. boli dňa 17.04.2021 poslané mailovou formou všetkým členom komisie materiály k predmetnému bodu.

K bodu č. 1

Členom komisie bola zaslaná žiadosť pani Buznovej o predĺženie nájomnej zmluvy k byt na Bojnickej 21.

Hlasovanie:	ZÚČASTNENÍ:	8
	ZA:	8
	PROTI:	0
	ZDRŽAL SA:	0

Komisia schválila žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy o jeden rok.

Komisia sa dotazuje na situáciu pani Buznovej ktorú by mal preveriť terénny sociálny pracovník. Ak býva na Bojnickej s tromi deťmi, vie úrad, aké majú potreby, koľko majú rokov a ako bývajú? Majú dvojgarsónku alebo len garsónku do 30 m²? Mohli sa distančne vzdelávať?

K bodu č. 2 Rôzne

Na základe oznámenia od obyvateľov predsedníčka komisie prosí, aby úrad preveril situáciu pána Hipika, ktorý býva na Bojnickej 23. Údajne už vyše 3 mesiace nemá elektrickú energiu a susedia majú o neho obavy. Pán Hipik nedôveruje cudzím ľuďom a ani úradu, preto pani predsedníčka kladie dôraz na najvyšší citlivý prístup.

Mgr. Ing. Katarína Šebejová PhD. v.r.

predsedníčka komisie SVaB

Mgr. Peter Smeček.

zapisovateľ komisie SVaB