

Zmluva o nájme bytu ÚEZ č. 16/2022
uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

(ďalej v texte ako „**Zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Rudolf Kusý, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK356000000001800347015
Variabilný symbol:	

(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:	Martina Ušiaková
Narodená:	
Trvale bytom:	

(ďalej v texte ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**zmluvné strany**“).

Čl. I

Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa na Bojnickej ulici č. 23 v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 3749, so súp. č. 7694 na pozemku parc. č. 17090/19, v k.ú. Nové Mesto (ďalej v texte ako „**bytový dom**“).
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garsónového bytu č. 32, 2. kategórie, ktorý sa nachádza na 3. podlaží 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 úhrad za služby spojené s užívaním bytu.

Čl. II.

Predmet a účel 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“).

Čl. III.

Rozsah a účel užívania 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. 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.
4. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve prehlasujú, že byt bol nájomcovi odovzdaný pred podpisom tejto zmluvy, nakoľko tento užíva na základe zmluvy o nájme bytu č. 15/2019 uzavretej s prenajímateľom dňa 05.02.2019 v zmysle Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme bytu č. 19/2015 zo dňa 02.12.2020, ktorého platnosť a účinnosť uplynie dňom 01.02.2022. 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.

Čl. VI.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 3 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. 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 vypláti 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.

Čl. V.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

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 akejkolvek 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 (odsťahovanie, 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. akýmikolvek 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 3 mesiace pred skončením nájmu požiadať písomne prenajímateľa o predĺženie nájmu bytu.

Čl. 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.

Čl. 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).

Čl. 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

V Bratislave dňa: 31.01.2022

V Bratislave dňa: 31.01.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti
v. r.

Martina Ušiaková
v. r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Ušiaková Martina

ADRESA : 83104 Bratislava, Bojnická 23
Číslo domu: 0000023 Číslo bytu: 32

pos.plat.: sporoziro

Ink.číslo :

Var.symbol: 1

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 2 Vykurovanie: Výška miestností: 2.65
Podlažie : 3

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDLAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 18.96	Predsieň 10.63	Rezerva 2 3.18	OBYT.+VEDL. 29.59 CELKOVÁ 32.77

SPOLUBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno
manžel (ka)	Miloš Ušiak
syn (dcera)	Simona Križovská
syn (dcera)	Mário Ušiak

Počet členov domácnosti celkom: 4

Počet osob pre služby: 3.00

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	1.26 Eur	Chýba špajza alebo vst.skrina	3.32 Eur
		Chýba pivnica	3.32 Eur
		Len jedna miestnosť	12.61 Eur
CELKOM mesačne	2.89 Eur		
CELKOM ročne	34.67 Eur	ZNÍZENIE CELKOM	44.48 Eur

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ		ZÁLOHY ZA SLUŽBY	
Nájom za obytnú plochu mes.	14.22 Eur	Vodné a stočné	33.00 Eur
Nájom za vedľaj.plochu mes.	4.76 Eur	Zaloha za uprat	9.96 Eur
Ročný nájom za plochu	227.78 Eur	Osvetlenie spol.priestorov	1.00 Eur
Sadzba za zak.zar.bytu	178.58 Eur	Odpad	12.00 Eur
Sadzba za ost.zar.bytu	34.67 Eur	Zrážková voda	1.00 Eur
Zníž.za chýb.vybavenie	44.48 Eur		
ROČNÁ ÚHRADA	396.56 Eur	CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA	90.00 Eur

MESAČNÉ ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	33.04 Eur		

Zmluva na dobu určitú od: 02.02.2022 do: 01.02.2025

Dátum platnosti od : 02.02.2022 Dátum spracovania : 07.02.2022

Spracovala: Mária Juhásová, kanc. 721

e-mail: maria.juhasova@banm.sk

T: 02/49 253 255

IBAN: SK83 5600 0000 0018 0034 7015 - úhrady nájom bytu

VS: 3180060120