

Zmluva o nájme bytu ÚEZ č. 23/2023
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. Matúš Čupka, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK83 5600 0000 0018 0034 7015
Variabilný symbol:	

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

Nájomca :	Gabriela Zubajová
Narodený:	
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 garsónového bytu č. 46, 2. kategórie pozostávajúceho z jednej obytnej izby a základného príslušenstva (ďalej v texte ako „byť“), ktorý sa nachádza na 2. podlaží bytového domu so súp. č. 6956 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. 6336 (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 Zmluvu o nájme bytu na základe odporúčania Komisie sociálnych vecí a bývania zo dňa 10.10.2022 uvedeného v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca je ku dňu uzavretia tejto zmluvy v pracovnom pomere s mestskou časťou Bratislava – Nové Mesto, so sídlom: Junácka 1, 832 91 Bratislava (ďalej ako „zamestnávateľ“), a to na základe pracovnej zmluvy uzavretej so zamestnávateľom zo dňa 01.01.2021.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľa. V prípade porušenia účelu užívania bytu nájomcom, je prenajíateľ 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. 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 prenajíateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady Prenajíateľovi známe a ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, t.j. odo dňa účinnosti tejto zmluvy do skončenia pracovného pomeru nájomcu so zamestnávateľom.

Čl. V.

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 prenajíateľovi, pričom tieto je povinný uhrádzať spolu, a to buď poštovou poukážkou, alebo bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajíateľa 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. VI.

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 zodpovedajúcem obvyklému opotrebeniu a vypratáný.
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 (odšťahovanie, 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 3 mesiace pred skončením nájmu požiadať písomne prenajímateľa o predĺženie nájmu bytu.

Čl. VII.

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. VIII.

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. IX.

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 Komisie SVa

V Bratislave dňa: 22.02.2023

V Bratislave dňa: 24.02.2023

Prenajímateľ:

Nájomca :

Mgr. Matúš Čupka

starosta

v. r.

Gabriela Zubajová

v. r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Zubajová Gabriela

 MESTO : 83104 Bratislava, Bojnická 21
 Číslo domu: 0000021 Číslo bytu: 46

Spos.plat.: sporoziro Var.symbol: 3180060120

ÚDAJE O BYTE

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

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDLAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 20.27	Predsieň 3.70	Rezerva 2 3.18	OBYT.+VEDL. 23.97 CELKOVÁ 27.15

SPOLUBÝVAJÚCI

Počet členov domácnosti celkom: 1

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	ZNIZENIE CELKOM	44.48 Eur

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	ZÁLOHY ZA SLUŽBY
Nájom za obytnú plochu mes. 15.20 Eur	Vodné a stočné 11.00 Eur
Nájom za vedľaj.plochu mes. 1.66 Eur	Zaloha za uprat 6.00 Eur
Ročný nájom za plochu 202.33 Eur	Osvetlenie spol.priestorov 0.71 Eur
Sadzba za zak.zar.bytu 178.58 Eur	Odpad 6.00 Eur
Sadzba za ost.zar.bytu 27.10 Eur	Zrážková voda 1.00 Eur
Zníž.za chýb.vybavenie 44.48 Eur	-----
ROČNÁ ÚHRADA 363.53 Eur	CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 55.00 Eur

MESAČNÉ ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ 30.29 Eur	

 Zmluva na dobu určitú od: 01.03.2023 do: . .
 Dátum platnosti od: 01.03.2023 Dátum spracovania: 22.02.2023

 Spracovala: Mária Juhásová, kanc. 7211
 e-mail: maria.juhasova@banm.sk
 T: 02/499 253 255
 IBAN: SK83 5600 0000 0008 0034 70015 - účtovný nájom bytu
 VS: 3180060120



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 10. októbra 2022

ZÁPISNICA č. 09/2022

z pracovného rokovania Komisie sociálnych vecí a bývania, ktoré sa konalo **dňa 10.10.2022 prostredníctvom aplikácie Zoom**

Zúčastnení na hlasovaní : podľa prezenčnej listiny

Program:

1. Otvorenie
2. Schválenie programu rokovania
3. Jednorazové finančné výpomoci (Vladislava Janovičová)
4. Žiadosť o predĺženie doby nájmu na Bojnickej ulici č.23 (Mgr. Ivana Švigárová)
5. Žiadosť o predĺženie doby nájmu na Bojnickej ulici č.25 a č.21 (Mgr. Ivana Švigárová)
6. Informácia o prechode nájmu po zosnulom na Bojnickej č.19 (Mgr. Ivana Švigárová)
7. Rôzne
8. Záver

K bodu č. 3 Jednorazové finančné výpomoci

Materiál predstavila Vladislava Janovičová zo sociálneho oddelenia

- Pán J. z Riazanskej č.66 , JFV vo výške 150 Eur na ošatenie a obuv;
- Pani N. z Belehradskej č.9, JFV pre dvojčky vo výške 2 x 150 Eur na ošatenie a športové krúžky.

Hlasovanie: PRÍTOMNÍ:6
 ZA:6
 PROTI: 0
 ZDRŽAL SA:0

Komisia uvedený materiál schválila.

K bodu č. 4 Žiadosť o predĺženie doby nájmu na Bojnickej ulici č.23

Materiál predstavila Mgr. Ivana Švigárová z právneho oddelenia

Pani B. končí nájom v 11/2022, komisia schvaľuje predĺženie nájmu na 2 roky.

Hlasovanie: PRÍTOMNÍ:6
ZA:6
PROTI: 0
ZDRŽAL SA:0

Komisia uvedený materiál schválila.

K bodu č. 5 Žiadosť o predĺženie doby nájmu na Bojnickej ulici č.25 a č.21

Materiál predstavila Mgr. Ivana Švigárová z právneho oddelenia

Pani K. z Bojnickej č.25 končí nájom v 12/2022, komisia schvaľuje predĺženie nájmu na 2 roky.
Pánu S. z Bojnickej č.21 končí nájom v 12/2022, komisia schvaľuje predĺženie nájmu na 1 rok.

Komisia trvá na preverení veku detí u oboch nájomníkov.

Hlasovanie: PRÍTOMNÍ: 6
ZA:6
PROTI:0
ZDRŽAL SA:0

Komisia uvedený materiál schválila.

K bodu č. 6 Informácia o prechode nájmu po zosnulom na Bojnickej č.19

Materiál predstavila Mgr. Ivana Švigárová z právneho oddelenia

Podľa § 706 Občianskeho zákonníka (Zákon č. 40/1964 Zb.), ak nájomca zomrie a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zatiaľ čo nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Prenájom bytu na Bojnickej ulici č.19 tak prešiel na pána Č. po nebohom otcovi.

K bodu č. 7 Rôzne

V tomto bode pani predsedníčka informovala komisiu, že bol odsúhlasený:

- finančný príspevok na dopravu pre obyvateľov mestskej časti Bratislava-Nové Mesto určený pre dôchodcov, a to vo výške 3 Eur;
- finančný príspevok na stravovanie dôchodcov mestskej časti Bratislava-Nové Mesto vo výške 2,50 Eur (komisia SVaB zo dňa 26.09.2022).

Zároveň pani predsedníčka Šebejová poskytla bližšie informácie o žiadateľoch bytu z komisie SVaB zo dňa 12.09.2022, ktorým bolo odporúčené, aby sa ich žiadosti o nájom obecného bytu posúdili na osobnom stretnutí. Išlo o pani Z. – opatrovatelku MČ Bratislava Nové Mesto a dvoch zamestnancov EKO podniku – pána R. a Pána Ž. Komisia všetky tri žiadosti jednohlasne schválila.

Hlasovanie: PRÍTOMNÍ:6
ZA:6
PROTI: 0
ZDRŽAL SA:0

Komisia uvedený materiál schválila.

Komisia vyzýva MČ Nové Mesto, aby v rámci novej výzvy z Plánu obnovy z 5. 10. 2022 na predkladanie projektových zámerov na rozšírenie kapacít komunitnej starostlivosti požiadala o nenávratný finančný príspevok na rekonštrukciu budovy na Makovického za účelom vybudovania Centra včasnej intervencie. Hoci MČ BANM podala žiadosť o NFP z eurofondov v rámci končiaceho programového obdobia, nie je isté, či by aj po pridelení NFP stihla zámer zrealizovať. Keďže nová výzva je otvorená do 30.6. 2024 môže mestská časť pripraviť a požiadať o NFP aj pre ďalší projekt, ktorým je vybudovanie zariadenia opatrovateľskej služby v zriaďovacej pôsobnosti MČ BANM. Tento cieľ má zakotvený v novom Komunitnom pláne sociálnych služieb na roky 2022 až 2027 ako aj v Pláne hospodárskeho a sociálneho rozvoja do roku 2030.

Jednorazové vianočné príspevky by mali byť schválené per rollam v priebehu novembra 2022.

Rozhovory so žiadateľmi o pridelenie nájomných bytov prebehli online dňa 10. 10. 2022. Ide o pani Z. – opatrovatelku MČ Bratislava Nové Mesto a dvoch zamestnancov EKO podniku – pána R. a Pána Ž.

Mgr. Ing. Katarína Šebejová, PhD., v. r.
predsedníčka komisie SVaB

Vypracovala : **Ing. Aneta Danková**