NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 09 – 85 – 0718 – 17 – 00

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK6775000000000025826933,
BIC(SWIFT): CEKOSKBX ,
IČO: 00 603 481
zastúpené JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom
osoba poverená podpisovaním:
JUDr. Michal Ovsaník
vedúci oddelenia nájomného bývania
(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

2. Nájomca: **Mgr. Ingrid Kováčová, nar.: , r. č.:**
stav:
(ďalej len „nájomca“)

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

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade so zápisnicou zo zasadnutia Komisie sociálnych vecí, zdravotníctva a rozvoja bývania Mestského zastupiteľstva hl. mesta SR Bratislavy zo dňa 05.09.2017 prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt I. kategórie, nachádzajúci sa na **ulici v Bratislave, orientačné č. , byt č. . poschodie,** pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a základného príslušenstva po nájomcovi:
2. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu a v prílohe č. 2, ktorou je evidenčný list a obe sú neoddeliteľnými súčasťami nájomnej zmluvy.

Čl. II
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

3. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti nájomcu.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

Čl. III
Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká 01.10.2017 a dojednáva sa na dobu **u r č i t ú - do 30.09.2019.**
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na **2 roky.** Prenajímateľ sa zaväzuje k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy s nájomcom na ďalšie obdobie, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
   a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy, naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
   b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov,
   c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu.
3. V prípade, ak nájom bytu prejde podľa zákonných ustanovení na inú osobu, ako na manžela, deti, rodičov, zaťa alebo nevestu nájomcu, ustanovenie odseku 2 tohto článku o predĺžení nájmu sa neuplatní.

Čl. IV
Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 1.12.2011.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu je uvedená v evidenčnom liste.
3. Nájomné je určené vo výške **82,49 Eur.** Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi.
4. Výška ročnej i mesačnej úhrady za preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý dostane nájomca od správcu, Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava (ďalej len „správca“).
5. Nájomca je povinný nájomné vo výške **82,49 Eur** uvedené v bode 3 čl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave **na účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a.s.**, **IBAN: SK6775000000000025826933, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, VS: 6107445087.**
6. Preddavky na služby je nájomca povinný uhrádzať na účet správcu uvedený v jeho evidenčnom liste, a zároveň tento evidenčný list je nájomca povinný prevziať si do 3 dní od podpísania nájomnej zmluvy na adrese správcu uvedenej v čl. IV odsek 4 nájomnej zmluvy.

7. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní (bod 3 čl. IV), je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý deň omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 ‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
8. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
9. V prípade, že nájomca uhradí viac ako je mesačný predpis, prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z tejto úhrady s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v čl. IV. ods. 3 zmluvy.
10. Nájomca je povinný uhradiť správcovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré správca poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje správca v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Správca doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
11. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Správca preverí ich oprávnenosť a o výsledku upovedomí nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, správca ho uhradí nájomcovi. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
12. Ak nájomca neuhradí správcovi nedoplatky podľa ods. 11 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania podľa ods. 7.
13. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období.
14. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
15. Prenajímateľ a správca si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.). Uvedené je správca oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Čl. 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. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v užívaniaschopnom stave. Nájomca je povinný na vlastné náklady prihlásiť sa na odber elektrickej energie a plynu.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu oddeleniu správy nehnuteľností. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, podľa predchádzajúcej vety vznikne.

4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinsekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
7. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5 – 8 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.

Čl. VI
Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2 (evidenčnom liste) je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi oddeleniu nájomného bývania magistrátu a správcovi. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť.
3. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byt po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody), je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi a správcovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

Čl. VII
Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:

a) ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome.
b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
c) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy,
d) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
e) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
f) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
g) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. VIII
Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa: 27.09.2017

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.
vedúci oddelenia nájomného bývania

V Bratislave dňa: 29.09.2017

Nájomca:

Mgr. Ingrid Kováčová, v. r.