

NÁJOMNÁ ZMLUVA K BYTU

č./2020

uzavretá podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ

Názov: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Sídlo: **Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava**
IČO: **00 603 520**
Zastúpený: **Dana Čahojová, starostka**
Bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a.s.,**
Číslo čtu: **1804143001**
IBAN **SK19 5600 0000 0018 0414 3001**

(ďalej len "Prenajímateľ")

1.2 Nájomca

Meno a priezvisko: **Janka Pálková**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:

(ďalej len "Nájomca")

Článok II Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom nájmu je služobný byt vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.
- 2.2 Služobný byt je **dvojizbový** s kuchyňou a príslušenstvom bytu. Byt pozostáva: z obytnej miestnosti 15,70 m², obytnej miestnosti 12,90 m², kuchyne 5,94 m², chodby 5,70 m², kúpeľne 2,15 m², WC 1,75 m², šatníka 5,04 m² a komory 1,75 m²; plocha obytných miestností spolu je 28,60 m², plocha vedľajších miestností je 22,33 m², podlahová plocha bytu spolu je 50,93 m².
Služobný byt sa nachádza v budove Materskej školy na ulici **Adámiho 11** v Bratislave, v mestskej časti Bratislava-Karlova Ves. Byt je I. kategórie, vykurovaný diaľkovo.
- 2.3 Popis príslušenstva je uvedený v prílohe č. 1 - "Evidenčný list", ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 2.4 Súčasťou nájmu sú tiež plnenia spojené s užívaním bytu, vymedzené v prílohe č. 1.
- 2.5 Prenajímateľ predmetný byt prenecháva nájomcovi a osobám s ním žijúcim v spoločnej domácnosti na účely bývania uvedených v evidenčnom liste.

Článok III Rozsah užívania

- 3.1 Podmienkou nájmu je pracovný pomer nájomcu u prenajímateľa.
- 3.2 Nájomca je oprávnený predmet nájmu, vymedzený v Článku II tejto zmluvy užívať výlučne na bývanie.
- 3.3 Nájomca je povinný prenajatý byt užívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok IV Doba nájmu

- 4.1 Nájomná zmluva k bytu sa uzatvára na dobu **u r č i t ú**, od **01.10.2020** do **31.03.2021**, s podmienkou, že v prípade, že počas tejto doby skončí pracovný pomer nájomcu u prenajímateľa, končí doba nájmu k termínu skončenia tohto pracovného pomeru.

Článok V Nájomné a úhrada platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu

- 5.1 Výška nájomného za užívanie bytu (ďalej len "nájomné") je uvedená v Evidenčnom liste (Príloha č.1). Výška ročnej a mesačnej úhrady za nájom bytu, preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v Evidenčnom liste.
- 5.2 Nájomca uhrádza nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu mesačne. Vyúčtovanie zálohových platieb za kalendárny rok vykoná prenajímateľ.
- 5.3 Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby za daný mesiac najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
- 5.4 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, a to ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou.
- 5.5 V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote podať voči nemu námietky.
V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.
- 5.6 Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad nájomcu alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania zálohových platieb s nedoplatkami za predchádzajúce obdobie, ktoré vznikli porušením povinnosti nájomcu.

- 5.7 Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti pre určenie jeho výšky alebo na základe zmeny danej osobitným predpisom. Zmenu výšky zálohových platieb za služby je prenajímateľ oprávnený vykonať aj v prípade, ak je na to iný dôvod, napr. zvýšenie cien služieb a pod.

Článok VI

Poplatok z omeškania

- 6.1 Ak nájomca neuhradí nájomné, zálohovú platbu za služby, nedoplatok z celoročného vyúčtovania v lehote ich splatnosti určenej touto zmluvou, je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie poplatku z omeškania za každý aj začatý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eur za každý, aj začatý mesiac omeškania, a to v zmysle ustanovenia § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok VII

Príslušníci domácnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi; zoznam uvedených osôb je uvedený v evidenčnom liste.
- 7.2 Skutočnosť, že došlo k zvýšeniu alebo zníženiu počtu osôb podľa odseku 7.1 je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.
- 7.3 Pri znížení počtu osôb podľa ods. 7.2, oznámi nájomca túto skutočnosť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku a prenajímateľ túto zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá trvale byt opustila (v prípade úmrtia úmrtný list).
- 7.4 Nájomca je povinný prihlásiť osoby, ktoré sa so súhlasom prenajímateľa prechodne zdržujú v byte dlhšie ako 3 mesiace na prechodný pobyt, a to najneskôr do 15 dní po uplynutí tejto doby, pričom súčasne oznámi aj predpokladanú dĺžku ich pobytu.

Článok VIII

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

- 8.1 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 8.2 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 8.3 Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po ukončení nájmu byt odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom opotrebovaniu spôsobenom riadnym užívaním. O odovzdaní bytu sa spíše zápisnica.
- 8.4 Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu je povinný uhrádzať nájomca.

- 8.5 Nájomca je povinný umožniť vstup prenajímateľovi do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a technickej kontroly bytu v nevyhnutnom rozsahu.
- 8.6 Nájomca je povinný strpieť kontroly prenajímateľa za účelom kontroly rozsahu a spôsobu užívania bytu nájomcom.
- 8.7 Nájomca nesmie v byte vykonávať bez súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny, a to ani na vlastné náklady.

Článok IX **Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

- 9.1 Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje najmä:
- a) ak nájomca nezaplatil nájomné alebo preddavky za ceny služieb spojené s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace,
 - b) ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú dobré mravy v dome,
 - c) ak nájomca alebo tí, ktorí s ním užívajú byt opakovane obmedzujú výkon práv ostatných nájomcov,
 - d) ak nájomca alebo tí, ktorí s ním trvale žijú v spoločnej domácnosti vykonávajú stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v byte alebo v spoločných priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú byt opakovane porušujú domový poriadok.

Článok X **Zánik nájmu bytu a zabezpečenie bytovej náhrady**

- 10.1 Nájom bytu zaniká písomnou dohodou zmluvných strán.
- 10.2 Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu, ak bola nájomná zmluva uzavretá na určitú dobu.
- 10.3 Nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj jednostranne výpoveďou:
- a) nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu bez uvedenia dôvodu,
 - b) prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodov uvedených v § 5 ods. 2 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a primerane podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
- 10.4 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 10.5 Na zabezpečenie bytovej náhrady pri skončení nájmu bytu dohodnutého na dobu určitú pred skončením dohodnutej doby nájmu sa použije ustanovenie § 4 a § 5 zákona

č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

- 10.6 Zabezpečením bytovej náhrady sa rozumie predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt o tom, že uzavrie zmluvu o nájme na dobu neurčitú s osobou, ktorá má byť vypratať, pričom náhradným bytom sa rozumie taký byt, ktorý svojou rozlohou, polohou a výškou nájomného je primeraný bytu, ktorý má nájomca vypratať.
- 10.7 Ku dňu skončenia nájmu a riadneho zabezpečenia bytovej náhrady, je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho prenajímateľovi, o čom sa spíše zápisnica.

Článok XI Záverečné ustanovenia

- 11.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 11.2 Zmeny a doplnenia k tejto nájomnej zmluve musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
- 11.3 Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží nájomca.
- 11.4 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma 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 v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave, dňa 29.09.2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:


.....

Dana Čahojová
starostka

