

04/003/2011
CE 025/2011

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka
medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava – Petržalka
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5
DIČ: 2020 936643
IČO: 603 201
Zastúpená: Ing. Vladimír Bajan., starosta

Nájomcom: 1. **Alica Rigová,**
2. **Juraj Rigo**

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave prenecháva nájomcovi do užívania byt č. na 6. poschodí v dome súp. číslo na v Bratislave, katastr. územie Petržalka, zapísaný na LV č. katastra nehnuteľností vedeného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu. (ďalej len byt).
2. Byt je zaradený do I. kategórie podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu, v znení neskorších predpisov. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC a z vedľajších miestností, ktorými sú predsieň a hala. Súčasťou bytu je pivnica.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ak sa v objekte nachádzajú, ktorými sú sušiarne, práčovne, mangľovne, kočíkárne, výtahy, STA, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplo nosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné suterénne priestory, vzduchotechnika a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt vrátane príslušenstva v stave v akom ho zanechal predchádzajúci nájomca. O stave bytu zástupca prenajímateľa vyhotovil Protokol o prevzatí bytu, ktorý nájomca zobral na vedomie. Nájomca vyhlasuje, že byt v tomto stave preberá a do užívania schopného stavu si ho dá na vlastné náklady. Protokol o prevzatí bytu je prílohou tejto zmluvy.

6. Nájomca vyhlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať náhradu nákladov vzniknutých mu podľa čl. I. ods. 5. tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú do 29.02.2012.**
2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
3. Prenajímateľ dobu nájmu bytu na žiadosť nájomcu predĺži podľa čl. II. ods. 2. v prípade dodržiavania všetkých povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok III. Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 795,00 €. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeku pred podpísaním tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo, 36809012 kód banky 0200, VS 0110270640. Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.
3. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. II. ods. 1. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť podľa čl. V. ods. 8. tejto zmluvy.
4. Nájomné v sume 78,83 € mesačne je určené podľa § 1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu, v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 186,17 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 265,00 €.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu, a to v termíne od 1. do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza. Spôsob platby je predmetom osobitného dojednania.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila

- (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyť osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
8. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu, i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
 9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 6., 7. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
 10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Zároveň je povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
 11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687- § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok mestskej časti Bratislava – Petržalka vydaný v máji 1995.
3. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na vyzvanie správcu alebo prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu a zistenia, kým je byt obývaný.

6. Nájomca vyhlasuje, že nebude od prenajímateľa požadovať náhradu nákladov vzniknutých mu podľa čl. I. ods. 5. tejto zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú do 29.02.2012.**
2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
3. Prenajímateľ dobu nájmu bytu na žiadosť nájomcu predĺži podľa čl. II. ods. 2. v prípade dodržiavania všetkých povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z tejto nájmovej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok III. Cena nájmu a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto nájmovej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Podmienkou uzatvorenia nájmovej zmluvy je úhrada trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 795,00 €. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeku pred podpísaním tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo, 36809012 kód banky 0200, VS 0110270640. Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.
3. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. II. ods. 1. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájmovou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť podľa čl. V. ods. 8. tejto zmluvy.
4. Nájomné v sume 78,83 € mesačne je určené podľa § 1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu, v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 186,17 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 265,00 €.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu, a to v termíne od 1. do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza. Spôsob platby je predmetom osobitného dojednania.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila

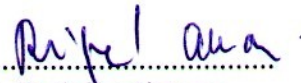
5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 19.01.2011

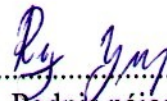


.....
Podpis prenajímateľa





.....
1. Podpis nájomcu



.....
2. Podpis nájomcu

Prílohy

Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt

Protokol o prevzatí bytu

Notárska zápisnica, spísaná dňa 19.01.2011 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave