

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. **Zuzana Zápoľová**,
851 01 Bratislava 5
2. **Štefan Zápoľa**,
851 01 Bratislava 5

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 poschodí v dome súp. číslo na v Bratislave, katast. 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 prepisov. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC a z vedľajšej miestnosti, ktorou je predsieň. 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, výťahy, 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 je oboznámený vzhľadom na predchádzajúce užívanie bytu.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú do 31. 03. 2013.**
2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
3. Podmienkou predĺženia doby nájmu bytu podľa č. II bod 2 je dodržiavanie všetkých povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Prenajímateľ môže zmeniť dobu nájmu na dobu neurčitú, ak sú splnené nasledujúce podmienky:
 - a) doba nájmu dohodnutá v čl. II bod 1 nie je kratšia ako jeden rok,
 - b) nájomca bytu dodržiava všetky povinnosti nájomcu bytu vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných predpisov,
 - c) nájomca vykonal v byte také zmeny, ktorými sa byt stal spôsobilým na riadne užívanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie sa považuje vykonanie takých opráv bytu a jeho základného príslušenstva, resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu trojnásobok ročného nájomného predmetného bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien.

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. Nájomné v sume 81,89 € 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 121,45 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 203,34 € .
3. 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 uhrádza. Spôsob platby je predmetom osobitného dojednania.

4. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
5. 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. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
6. 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 – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok s 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.
9. 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.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal, ani náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami, s tým, že práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve špecifikované vznikli prechodom nájmu v zmysle § 706 ods. 1 Obč. zák. dňa 17.07.2011.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre nájomcov, dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre správcu Bytový podnik Petržalka, s. r. o., Haanova 10, 852 23 Bratislava.

4. 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 07.10.2011

podpísané

.....
Podpis prenajímateľa

podpísané

.....
Podpis 1. nájomcu

podpísané

.....
Podpis 2. nájomcu

Príloha

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

