

NÁJOMNÁ ZMLUVA k bytu v „Dome pre starších občanov“

č. 09 – 85 - 0603 – 13 - 00

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ : Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne nám.č. 1, 814 99 Bratislava 1

zastúpené doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc., primátorom

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomcovia : Rudolf Szitai, nar.: r.č.:

stav:

Angelika Szitaiová nar.: r.č.:

stav:

(ďalej len „nájomcovia“)

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

Čl. I

Predchádzajúci zmluvný vzťah

1. Na základe nájomnej zmluvy č. 09-83-0073-13-00 prenajímateľ prenechal nájomcom do nájmu byt I. kategórie, nachádzajúci sa v katastrálnom území Ružinov, na **ul., v Bratislave, orientač. č. , č. / . poschodie**, pozostávajúcu z 1 izby a základného príslušenstva. Nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú – do 26.10.2013.
2. Z dôvodu ukončenia doby nájmu sa zmluvné strany dohodli na obnovení nájomného vzťahu formou uzavretia novej nájomnej zmluvy.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom za nájomné do užívania byt I. kategórie, nachádzajúci sa v katastrálnom území Ružinov, na **ul., v Bratislave, orientač. č. , č. / . poschodie**, pozostávajúcu z 1 izby a základného príslušenstva.
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. III

Rozsah užívania

1. Nájomcovia sú oprávnení 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. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcami 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 nájomcov.
3. Nájomcovia bytu a osoby, ktoré s nájomcami 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. IV

Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy a dojednáva sa na dobu určitú – **do 26.10.2015.**
2. Nájom je možné opakovane predlžovať najdlhšie však o dva roky, za predpokladu splnenia podmienok stanovených v článku 3 odseku 2, písm. a) Štatútu Domu pre starších občanov a pri dodržiavaní povinností nájomcu, vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých splnenie sa nájomca zaväzuje preukázať minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku.

Čl. V

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.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste. Nájomné je určené vo výške **43,44 €** a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/ sú určené vo výške **84,02 €**. Nájomcovia sú povinní po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške **127,46 €**.
3. Nájomcovia sú povinní platby uvedené v bode 2 čl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným spôsobom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom v Československej obchodnej banke, a.s. **č. účtu 25827303 kód banky 7500 VS: 2470030594.**

4. V prípade, že nájomcovia svoju povinnosť nesplnia /bod 2 čl. IV/, sú povinní 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.
5. V prípade, že nájomcovia pri platbe neuvedú mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedú mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomcovia úhradu poukazujú, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomcovia sú povinní 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 prostredníctvom správcu v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcom bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, sú nájomcovia povinní ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcov. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcom reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcom, ak sa neuplatní postup podľa odseku 9, alebo ak sa nájomcovia s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcov alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
8. Ak nájomcovia neuhradia prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 8 v lehote splatnosti, sú povinní zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.
9. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcov uvedených v čl. IV. ods. 2 a ods. 8 tejto zmluvy.
10. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Prenajímateľ 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 prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomcovia sa zaväzujú upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

Čl. VI

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 nájomcom byt spôsobilý na riadne užívanie. Nájomcovia sú povinní na vlastné náklady prihlásiť sa na odber elektrickej energie. Nájomcovia sa zaväzujú všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcom úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcom užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomcovia sú povinní 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. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v čl. III ods. 1 tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a nájomcovia byt naďalej užívajú, sú povinní mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
5. Nájomcovia sú povinní umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu budú hradiť nájomcovia v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Ak nájomcovia nesplnia svoju povinnosť podľa bodov 4–7 tohto článku, zodpovedajú prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
9. Nájomcovia nesmú vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

Čl. VII

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2 /evidenčnom liste/ je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcami v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcom v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomcovia túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámia Oddeleniu správy nehnuteľností magistrátu. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný overený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtý 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 trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomcovia nebudú môcť sami byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody/ sú túto skutočnosť povinní písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť prenajímateľovi. 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 nájomcami prihliadať.

Čl. VIII

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:
 - § 711 ods. 1 písm. c)
 - ak nájomcovia, alebo ten, kto je členom ich 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,
 - § 711 ods. 1 písm. d)
 - neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace
 - porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. VI tejto zmluvy
 - opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
 - vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
 - prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa

§ 711 ods. 1 písm. g)

- ak nájomcovia využívajú byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. IX **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcami nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
2. Nájom pred uplynutím skončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou.
3. Ku dňu skončenia nájmu sú nájomcovia povinní vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Splnenie tejto povinnosti je zabezpečené notárskou zápisnicou, ktorá je ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažucich sa k bytu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša prenajímateľ.

Čl. X **Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcami dňa 19.04.2013.
3. 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.
4. 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.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa: 16.12.2013

V Bratislave dňa: 16.12.2013

Za prenajímateľa:

Nájomcovia:

doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., v.r.
primátor hl.m. SR Bratislavy

Rudolf Szitai, v.r.

Angelika Szitaiová, v.r.