

NÁJOMNÁ ZMLUVA

k služobnému bytu

č. 09 – 85 – 0941 – 16 – 00

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK937500000000025826853
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 00 603 481
zastúpené JUDr. Ivom Nesrovnalom, primátorom
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **Henrich Frúhwald, 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 prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania služobný byt I. kategórie, nachádzajúci sa na **ulici v Bratislave, orientačné č. , byt č. . poschodie**, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne 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. Obidve prílohy 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 01.08.2016 a dojednáva sa na dobu **určitú – počas trvania pracovného pomeru uzavretého s prenajímateľom na pozícii: , maximálne však do 31.07.2018.**
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na dobu 2 rokov, avšak maximálne počas trvania pracovného pomeru uzavretého s prenajímateľom na pozícii . V prípade zmeny dojednaného pracovného pomeru na dobu neurčitú, má nájomca prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na 2 roky, prípadne predĺženie doby nájmu o ďalšie **2 roky**. Prenajímateľ sa zaväzuje k predĺžovaniu nájmu bytu s nájomcom na ďalšie obdobie uzatvorením dodatku k nájmovej zmluve s nájomcom, resp. novou nájmovou zmluvou s nájomcom, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok :
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy naďalej splňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
 - b) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájmovej zmluvy a príslušných právnych predpisov,
 - c) počas doby nájmu nedošlo k uplatneniu ustanovení Občianskeho zákonníka pre ukončenie nájmu,
 - d) nájomca bude zamestnancom prenajímateľa v pozícii .

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.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste.
3. Nájomné je určené vo výške 96,30 € a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len služby) sú určené vo výške 42,71 €. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnej výške **139,01 €**.
4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 3 čl. IV nájmovej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu prenajímateľa vedenom v Československej obchodnej banke, a.s., **IBAN: SK937500000000025826853, BIC-SWIFT:, CEKOSKBX , VS: 608105.**
5. 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.

6. 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.
7. 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 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 nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
8. 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. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 13, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. 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.
9. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods.11 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 8.
10. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v čl. IV. ods. 3 a ods. 11 tohto článku.
11. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
12. 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. 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 spôsobilý na riadne užívanie. 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 prenájímateľovi 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 nájomca byt naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenájímateľovi úhradu za užívanie bytu bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby spojené s užívaním bytu, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenájímateľovi.
6. Nájomca je povinný umožniť prenájímateľovi 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.
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 prenájímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenájímateľ a umožniť ich vykonanie.
9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5 – 8 tohto článku, zodpovedá prenájímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenájímateľa 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. 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 trvajúcim 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 prenájímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude prenájímateľ 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

Zánik nájmu bytu

1. Nájom zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom 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 je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Splnenie tejto povinnosti je zabezpečené notárskou zápisnicou, ktorá je exekučným titulom pre splnenie tejto povinnosti. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša prenajímateľ.

Čl. IX

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. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je notárska zápisnica spísaná notárom so sídlom v Bratislave, ako exekučný titul pre vypratanie bytu a vymożenie pohľadávok viažucich sa k bytu.
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 dostane nájomca a tri prenajímateľ.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa: 16.12.2016

V Bratislave dňa: 16.12.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Hlavné mesto SR Bratislava

JUDr. Ivo Nesrovnal, v.r.
primátor

Henrich Frúhwald, v.r.