

Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské nám. č. 9, 841 03 Bratislava**
Štatutárny orgán: Igor Polakovič, starosta
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov
E-mail: podatelna@lamac.sk
Tel. č.: +421 2 64 78 00 65
IČO: 00 603 414
DIČ: 2020919131
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava
IBAN: SK37 0200 0000 0000 0302 4032
SWIFT kód: SUBASKBX
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Anton Solár**
Bydlisko:
Dátum nar.:
Rod. č.:
(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto

zmluvu o nájme obecného bytu (ďalej len „zmluva“):

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu je obecný služobný byt situovaný v budove pre školstvo, vzdelávanie a výskum súp. č. 1676, Borinská ul. č. 23, postavenej na pozemku parc. č. 932, k.ú: Lamač, evidencia na liste vlastníctva č.1638, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor článku s ústredným kúrením, pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, haly, kúpeľne, WC a skladu o celkovej výmere 67,04 m², ktorého výlučným vlastníkom je prenajímateľ na základe Zmluvy o bezodplatnom prevode nehnuteľností do vlastníctva mestských častí v zmysle ustanovenia § 31b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov zo dňa 26. 11. 2010 a na základe Rozhodnutia Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (č. vkladu V 33268/10) (ďalej len „predmet nájmu“).

- (2) Predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, a príslušenstva.
- (3) Opis predmetu nájmu a príslušenstva ako aj opis technického stavu predmetu nájmu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu a v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve (ďalej len „evidenčný list“).

Článok 3

Rozsah užívania predmetu nájmu

- (1) Prenajímateľ odplatne prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa čl. 2 ods. 1 zmluvy za podmienok a v súlade s platnými Zásadami nájmu bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Lamač.
- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom bývania.
- (3) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom prenajímaného sociálneho bytu a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (4) Nájomca je popri práve užívať predmet zmluvy oprávnený užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

Článok 4

Doba nájmu

- (1) Nájom sa dojednáva na dobu určitú, od 01.07.2024 do doby skončenia pracovného pomeru nájomcu u prenajímateľa.
- (2) Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán, alebo
 - b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa ods. 3 tohto článku.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď, ak
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje predmet nájmu, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca neuhradí nájomné alebo preddavky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu za dlhší čas ako tri mesiace,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu,
 - d) nájomca využíva predmet nájmu na iné účely ako na bývanie,
 - e) sa v predmete nájmu zdržiavajú osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste,
 - f) nájomca opakovane poruší povinnosti podľa čl. 6 tejto zmluvy.
- (4) Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť dňom doručenia výpovede nájomcovi.

Článok 5

Nájomné a spôsob úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

- (1) Výška nájomného je stanovená podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.) a opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (oznámenie č. 445/2011 Z. z.).

- (2) Výška nájomného, mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj rozsah poskytovaných plnení spojených s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v evidenčnom liste.
- (3) Nájomca je povinný uhrádzať po celú dobu nájmu mesačné úhrady za nájomné podľa ods. 1 tohto článku, ako aj preddavky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 2 tohto článku najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v hotovosti do pokladne klientskeho centra miestneho úradu ubytovateľa alebo bezhotovostným prevodom na bankový účet ubytovateľa uvedený v čl. 1 zmluvy.
- (4) Suma nájomného podľa ods. 1 tohto článku zahŕňa len úhradu za užívanie predmetu nájmu. Všetky ostatné náklady, napr. náklady za pripojenie k internetu znáša nájomca.
- (5) V prípade, ak 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, pričom prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- (6) Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za obdobie kalendárneho roka zúčtuje v súlade s platnými právnymi predpismi ako rozdiel medzi sumou preddavkov za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
- (7) V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ods. 8 tohto článku.
- (8) Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období.
- (9) V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo preddavkov za poskytovanie služieb v lehote podľa ods. 3 tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania za každý deň omeškania. Výška poplatku je stanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
- (10) 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 nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
- (11) Nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške 200,- EUR, ktorú nájomca uhradil pred podpisom Nájomnej zmluvy č. INE_024/2018, bola prevedená ako zábezpeka k Zmluve o poskytnutí služobného ubytovania zo dňa 12.12.2023 a bude prevedená ako zábezpeka k tejto zmluve na ďalšie obdobie. Finančné prostriedky zo zábezpeky budú slúžiť:
 - a) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu pri skončení zmluvného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - b) na úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa v predmete nájmu zdržiavajú,
 - c) na kompenzáciu za nezaplatené úhrady za nájomné a nezaplatené preddavky/faktúry za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, prípadne vyúčtovania preddavkov za plnenia spojené s užívaním ubytovacieho priestoru.

Článok 6

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 ustanoveniami tejto zmluvy.
- (2) Nájomca je povinný byť udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou.
- (3) Prenajímateľ umožní nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojený s užívaním predmetu nájmu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (4) Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.
- (5) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie predmetu nájmu a za účelom technickej kontroly stavu predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
- (6) Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sa zaväzuje hradiť nájomca.
- (7) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
- (8) Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa ods. 5 až 7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
- (9) Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v predmete nájmu a v spoločných priestoroch bytového domu, a to ani na vlastné náklady.

Článok 7

Evidencia príslušníkov domácnosti

- (1) Počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy je uvedený v evidenčnom liste.
- (2) Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa ods. 1 je nájomca povinný túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámiť prenajímateľovi.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

- (1) Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú zo zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.

- (3) Zmeniť a doplniť ustanovenia tejto zmluvy je možné iba na základe písomných a očíslovaných dodatkov, uzatvorených na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (4) Vo veciach neupravených v tejto zmluve sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- (5) Ak niektoré ustanovenia nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu dodatku.
- (6) Zmluva o nájme je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ho vlastnoručne podpísali.
- (8) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

Príloha č. 1: Evidenčný list

V Bratislave, dňa 27.06.2024

V Bratislave, dňa 27.06.2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Igor Polakovič v. r.
starosta

Anton Solár v. r.