

Zmluva o nájme bytu
uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

(ďalej v texte ako „**Zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava–Nové Mesto
Zastúpený:	Mgr. Matúš Čupka, starosta
Sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
DIČ:	2020887385
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN:	SK83 5600 0000 0018 0034 7015
Variabilný symbol:	

(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca 1:	Tomáš Döme
Narodený:	
Trvale bytom:	

Nájomca 2:	Alexander Döme
Narodený:	
Trvale bytom:	

(ďalej v texte ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**zmluvné strany**“).

Čl. I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa na Bojnickej ulici č. 21 v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 6336, so súp. č. 6959 na pozemku parc. č. 17090/24, v k.ú. Nové Mesto (ďalej v texte ako „**bytový dom**“).
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garsónového bytu č. 32, 2. kategórie, ktorý sa nachádza na 2. poschodí bytového domu pozostávajúceho z jednej obytnej izby a základného príslušenstva (ďalej v texte ako „**byt**“). Podrobný opis bytu a opis jeho príslušenstva sa nachádza v Prílohe č. 1 tejto zmluvy – evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu.
3. Predchádzajúcim nájomcom bytu bola na základe zmluvy o nájme bytu zo dňa 04.02.2009 pani Eva Dömeová, pričom po jej smrti prešiel v súlade s §706 ods. 1 Občianskeho zákonníka nájom bytu na nájomcu.

Čl. II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt a nájomca sa za jeho užívanie zaväzuje platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a s náležitou starostlivosťou.

3. Prenajímateľ bude poskytovať k bytu nasledovné služby spojené s nájmom: osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu ďalej v texte ako (služby spojené s nájmom“).

Čl. III.

Rozsah a účel užívania bytu

1. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na bývanie.
2. V inom rozsahu, ako na bývanie, možno byt užívať len po písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia účelu užívania bytu nájomcom, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ust. § 711, ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka.
3. Nájomcovi bytu a osobám, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti, svedčí právo užívať byt a právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu. Taktiež im svedčí právo požívať plnenia /služby/, ktorých poskytovanie je spojené s právom užívania bytu.
4. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve prehlasuje, že nakoľko byt užíval pred uzavretím tejto zmluvy ako spolubývajúci predchádzajúceho nájomcu, s faktickým stavom Predmetu nájmu je dôkladne oboznámený a predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady Prenajímateľovi známe a ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu Predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Čl. IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**

Čl. V.

Výška a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájomného, v znení opatrenia č. 02/R/2008, ako aj opatrenia 01/R/2011, v znení neskorších predpisov s účinnosťou do 31.12.2024. Od 01.01.2025 bude Výška nájomného vypočítaná podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájomov bytov vo verejnom sektore.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v súlade s Prílohou č. 1 k tejto zmluve, a to vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi, pričom tieto je povinný uhrádzať spolu, a to buď poštovou poukážkou, alebo bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa s označeným variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy, resp. osobne do pokladne - Miestneho úradu prenajímateľa na Junáckej ulici č. 1 v Bratislave.
3. Preplatok z celoročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, prenajímateľ nájomcovi vypláti do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi.
4. Nedoplatok z celoročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa s označením variabilného symbolu uvedeným v záhlaví tejto zmluvy, v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi.
5. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, resp. s platením nedoplatku z ročného vyúčtovania za služby spojené s

užívaním bytu, o viac ako 5 dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania.

6. Prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti pre určenie jeho výšky, alebo na základe zmeny danej osobitným predpisom.
7. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený jednostranne vykonať aj ak je na to iný dôvod, napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie ceny poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu a pod.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený zmeniť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo na vykonanie tejto zmeny.
9. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajímateľovi na tretiu osobu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a po ukončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave zodpovedajúcej obvyklému opotrebeniu a vypratanej.
3. Nájomca je povinný byt a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, uhrádza nájomca.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a je povinný prenajímateľovi umožniť vstup do bytu za týmto účelom, ako aj za účelom dezinsekcie bytu a technickej kontroly bytu v nevyhnutnom rozsahu.
6. Nájomca je povinný strpieť kontroly prenajímateľa za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom a je povinný mu umožniť tieto kontroly najneskôr v lehote 1 dňa odo dňa požiadania zo strany prenajímateľa. Pre prípad akejkolvek hroziacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajímateľ právo vstupu do bytu.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky písomne odsúhlasené úpravy zo strany prenajímateľa v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a pod. do bytu, na základe písomného súhlasu prenajímateľa, vykonané nájomcom, budú bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajímateľovi a nájomca nebude oprávnený, po skončení nájmu, požadovať protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas. V prípade, ak nájomca vykonaná uvedené zmeny s písomným súhlasom prenajímateľa, prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi počet osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti a pri jeho zvýšení / znížení (odst'ahovanie, smrť a pod.) túto skutočnosť, najneskôr v lehote do 5 dní odo dňa jej vzniku oznámiť a písomne doručiť toto oznámenie prenajímateľovi.
9. Prenajatý byt nezakladá právo nájomcu na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, resp. bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti, ako aj nahradiť všetky škody spôsobené nájomcom, osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti, resp. akýmikoľvek tretími osobami, ktorým umožnil vstup do bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, a to nie len škody na/v byte,

ale aj v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza (napr. spoločné priestory, spoločné zariadenia a pod.).

11. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu, prípadne výpožičky, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to pod sankciou zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- € za každé aj jednotlivé porušenie.
12. Nájomca je povinný dodržiavať a samostatne zabezpečiť všetky povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.
13. Nájomca je oprávnený dať byt, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný 3 mesiace pred skončením nájmu požiadať písomne prenajímateľa o predĺženie nájmu bytu.

Čl. VII. Skončenie Zmluvy

1. Nájomná zmluva končí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj jednostranne výpoveďou:
 - a) nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu;
 - b) prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca vyhlasuje, že rozhodnou adresou pre doručovanie písomností, je adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
6. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu a ich prípadné vyúčtovanie, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, či poplatku z omeškania.

Čl. VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v lehote do 10 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu s exekučným titulom vypratania bytu v prípade, ak dôjde k skončeniu tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bude obsahovať: „Vyhlásenie nájomcu o uznaní záväzkov z nájomnej zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa ustanovenia § 41 ods. 2 v spojení s ustanovením § 184 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti /Exekučný poriadok v platnom znení/.“
2. V prípade, ak nájomca nepredloží vyhlásenie podľa bodu 1. tohto článku v stanovenej lehote, táto zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka).

Čl. IX. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá štyri rovnopisy a nájomca dva rovnopisy tejto zmluvy.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu a nebola dojednaná v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Príloha č. 1: Evidenčný list

V Bratislave dňa 19.12.2024

V Bratislave dňa 19.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca 1:

Mgr. Matúš Čupka
starosta
v.r.

Tomáš Döme
v.r.

V Bratislave dňa

Nájomca 2:

Alexander Döme
v.r.

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Döme Tomáš
Döme Alexander
ADRESA : 83104 Bratislava, Bojnická 21
Číslo domu: 0000021 Číslo bytu: 32

Spos.plat.: sporoziro Ink.číslo : 0944401448

ÚDAJE O BYTE

Kategória: 2 Vykurovanie: Výška miestností: 2.65
Podlažie : 3

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDLAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies. 18.96	Predsieň 10.63	Rezerva 2 3.18	OBYT.+VEDL. 29.59 CELKOVÁ 32.77

SPO LUBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno
syn (dcera)	Tomáš
syn (dcera)	Alexander

Počet členov domácnosti celkom: 3

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ	ZÁLOHY ZA SLUŽBY
ROČNÁ ÚHRADA 492.00 Eur	Vodné a stočné 33.07 Eur
MESAČNÁ ÚHRADA 41.00 Eur	Zaloha za uprat 4.58 Eur
	Osvetlenie spol.priestorov 2.49 Eur
	Odpad 12.00 Eur
	Zrážková voda 0.86 Eur

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 94.00 Eur

Dátum platnosti od : 01.12.2024 Dátum spracovania : 13.12.2024

Spracovala:Barbora Hrubá, kanc. 721
e-mail: barbora.hrub@banm.sk
T: 02/49 253 255
IBAN: SK83 5600 0000 0018 0034 7015 - úhrady nájom bytu
VS: 3180060120