

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 09 - 85 - 0452 - 23 - 00

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK6875000000000025827303,
BIC(SWIFT): CEKOSKBX ,
IČO: 00 603 481
zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom
osoba poverená podpisovaním:
JUDr. Michal Ovsaník
vedúci oddelenia správy bytov
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

- 2. Nájomca:** **Andrea Wallachová, nar.: , rod. 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 _izbový byt I. kategórie, nachádzajúci sa na Ulici _ v Bratislave, orientačné č. _, byt č. _ nachádzajúci sa na _ . nadzemnom podlaží, pozostávajúci z _ izieb, kuchyne a základného príslušenstva.
2. Opis príslušenstva bytu sa nachádza v prílohe č. 1, ktorou je evidenčný list, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Byt je napojený na centrálné ústredné kúrenie. Všetky obytné miestnosti vrátane kúpeľne sú vykurované samostatným radiátorom. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, elektrickým sporákom a kuchynským dresom s vodovodnou batériou. Súčasťou kúpeľne sú štandardné sanitárne výrobky ako umývadlo, vaňa, sprcha a vodovodná batéria. WC je samostatné a oddelené od kúpeľne. Jeho súčasťou je splachovací záchod.

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 **01.11.2022** a dojednáva sa na dobu **určitú – do 31.10.2024**.
2. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu na **2 roky**. Prenajímateľ sa zaväzuje k opakovanému uzavretiu nájomnej zmluvy s nájomcom na ďalšie obdobie, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom zmluvy, naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov,
 - b) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu,¹⁾ nebude prevyšovať päťnásobok životného minima,^{2),3)} vypočítaného pre nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁴⁾ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá,
 - c) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy a príslušných právnych predpisov.
3. V prípade, ak nájom bytu prejde podľa zákonných ustanovení na inú osobu ako na manžela, deti, rodičov, zaťa alebo nevestu nájomcu, ustanovenie odseku 2 tohto článku o predĺžení nájmu sa neuplatní.

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 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011.
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 **106,33 €** a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len služby) sú určené vo výške **131,23 €**. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške **237,56 €**.
4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 3 čl. IV nájomnej 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: SK687500000000025827303, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, VS: _**.
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 € 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 nájomníkovi 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 10, 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. 8 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.
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. 8 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.
13. Nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške 637,98 €, ktorú nájomca uhradil pred podpisom nájomnej zmluvy č. 09-85-0762-14-00, bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt k tejto nájomnej zmluve na ďalšie obdobie.
14. Finančné prostriedky zo zábezpeky budú slúžiť:
 - a) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - b) na úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu nájomcom alebo osobami, ktoré sa v byte zdržiavajú,
 - c) na úhrady za nezaplatené nájomné v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.Zábezpeka neslúži ako úhrada za nájomné za 6 mesiacov nájmu. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. III tejto zmluvy dôjde k predĺženiu nájmu k tomuto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie.
15. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. III tejto zmluvy, ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku obsiahnutého v nájomnej zmluve a finančné prostriedky zo zábezpeky alebo ich časť sa nepoužijú podľa ust. čl. IV ods. 14 tejto zmluvy, bude zábezpeka na jeho písomnú žiadosť vyplatená na číslo bankového účtu, uvedeného v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

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 zákonom.
2. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy užíval na základe nájomnej zmluvy uzavretej s prenajímateľom dňa 19.11.2020.
3. 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.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaní 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľovi.

5. Nájomca je povinný 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. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
6. 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.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Ak nájomca nespĺní svoju povinnosť podľa bodov 4 – 7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
9. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky plánované úpravy v byte vopred ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, vopred predložiť rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety vznikne.

Čl. VI

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 1 (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 správy bytov 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 trvajúcom dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak nájomca nebude môcť sám byť 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 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 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:
 - § 711 ods. 1 písm. c)
 - 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,
 - § 711 ods. 1 písm. d)
 - neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace
 - neprístupnenie bytu nájomcom prenajímateľovi 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
 - 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 nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

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. 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 s prenajímateľom dňa 19.11.2020.
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: 30.06.2023

V Bratislave dňa: 26.06.2023

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:

JUDr. Michal Ovsaník
vedúci oddelenia správy bytov

Andrea Wallachová

- 1) § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 2) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov
- 3) §12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní
- 4) § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších