

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 2015-01

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

1. Prenajíateľ : Materská škola Exnárova 6, 821 03 Bratislava
v zastúpení Jana Matejová – riaditeľka MŠ IČO:42448557
2. Nájomca : Jaroslava Dušová , nar. 10.04.1935
Stav : vdova
/ďalej len „nájomca „/

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

ČI.I

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt v objekte MŠ – Exnárova 6, nachádzajúci na prízemí objektu MŠ – na Exnárovej ul.č. 6 v Bratislave. Byt pozostáva z 2 a ½ izieb a ďalších miestností : kuchyňa, predsieň, WC, kúpeľňa.
2. Opis bytu a príslušenstva sa nachádza v prílohe č.1, ktorou je výpočtový list, ktorý je súčasťou nájomnej zmluvy.

ČI.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 prenajíateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajíateľ 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.
3. Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež má právo používať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

ČI.III

Doba nájmu

1. Nájom bytu sa dojednáva na dobu určitú 1 rok a vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy.

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. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená vo výpočtovom liste.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 čl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným spôsobom z účtu v peňažnom ústave.
4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 2 čl. IV/, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 1% dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
5. 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.
6. 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 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.
7. 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 9, 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.
8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 4.
9. 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. 2 a ods. 7 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. 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. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca do uzatvorenia tejto zmluvy nepretržite užíval na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu zo dňa 29.11.1966.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
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 prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou.
6. 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 je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
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 prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5–8 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa 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. 1 /výpočtovom liste/ je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi prenajímateľovi. 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 prenajímateľovi. V prípade nespĺnenia 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
- 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. VIII 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 medzi predchádzajúcim prenajímateľom a nájomcom.
4. Nájomca týmto v zmysle §7 zákona č. 428/2002 Z .z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, dátum narodenia a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
5. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch 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.
7. 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.

V Bratislave dňa : 15.10.2015

Prenajímateľ :

Nájomca :

Jana Matejová

Jaroslava Dušová

Výpočtový list

pre výpočet nájomného, energií a služieb spojených s užívaním bytu (podľa § 11 a § 20 zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov)

Platí od: 01.09.2015
 Miesto bytu: MŠ Exnárova 6, 821 03 Bratislava
 Nájomca: Jaroslava Dušová, r
 Kategória bytu: I
 Dom č.p.: 6
 Číslo bytu/poschodie: prizemie

Údaje o osobách bývajúcich v byte (okrem nájomcu)

Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k nájomcovi	Poznámka
1.			
2.			

Výmera bytu	Plocha v m ²	Obytná v m ²	Vedľajšia v m ²
1. izba	22,20	22,20	
2. izba	20,40	20,40	
3. izba	7,90	7,90	
kuchyňa	7,10		7,10
predsieň	3,70		3,70
neobytná hala	4,20		4,20
komora/šatník	4,10		4,10
zásobáreň/špajza	0,00		
kúpeľňa	2,90		
WC	1,50		
Spolu	74,00	51	19

A Maximálna cena nájmu za mesiac			
Ročná sadzba za podlahovú plochu	Plocha v m ²	Sadzba v EUR/m ²	Spolu v EUR
Obytné miestnosti	51	1,12	57,22
Vedľajšie miestnosti	19	0,53	9,98
Súčet			67,20

B Zvýšenie nájmu na základné prevádzkové zariadenie bytu	203,9434 €/ rok	17 €/ mesiac
--	-----------------	--------------

C Zvýšenie za ostatné zariadenia a vybavenie bytu		
Položka	Sadzba v €/ mesiac	Spolu v €/ rok
Sporák		
Kuchynská linka		
Za každé ostatné zariadenie a vybavenie		
S ú č e t		

D Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia bytu		
Položka	Sadzba v €/ mesiac	Spolu v €/ rok
WC je v kúpeľni		
Byt nie je vybavený špajzovou skriňou		
Pivnica nie je súčasťou bytu	0,28	3,32
S ú č e t	0,28	3,32

Nájomné za prenájom bytu v €/ mesiac	
A Maximálna cena nájmu za mesiac	67,2
B Zvýšenie nájmu na zákl. prev. vyb.	17
C Zvýšenie za ostatné zariadenia	0
D Zníženie za chýbajúce zákl. prev. Zar.	-0,27
Cena nájmu k úhrade za mesiac	83,93

Nájomné za prenájom bytu vo výške 83,93 € mesačne poukazujte na príjmový účet MŠ Exnárova 6, Bratislava, č. účtu : SK 14 0200 0000 0035 5693 2659 variabilný symbol mmrrrr (napr. 012015 bude VS pre platbu za január 2015).

Zálohové platby za médiá – mesačné platby	Od 1.1. 2011
Dodávka tepla a TÚV, SV - TÚV	99,50
Vodné, stočné, povrchová voda	10,50
Elektrina	
Plyn	
OLO	3,00
Celková cena za médiá za mesiac v €	113,00

Zálohové platby za médiá vo výške 113,00 € mesačne poukazujte na výdavkový účet MŠ Exnárova 6, Bratislava, č. účtu : SK 91 0200 0000 0035 5691 2455 variabilný symbol mmrrrr (napr. 012015 bude VS pre platbu za január 2015)

prenajímateľ

nájomca