

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. a § 685 a nasl. zákona. č. 40/1964 Zb. v z. n. p. (Občiansky zákonník)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Bytové družstvo Vlčie Hrdlo**
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd.: Dr, vložka č.: 526/B
Sídlo: Vlčie Hrdlo 63, 821 07 Bratislava
IČO: 35859831
DIČ: 2021738378
IČ DPH : SK 2021738378
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 4007768758/7500
Štatutárny zástupca 1.:
Meno a priezvisko:
Funkcia: predseda predstavenstva družstva
Štatutárny zástupca 2.:
Meno a priezvisko:
Funkcia: podpredseda predstavenstva družstva

(ďalej ako „*prenajíateľ*“ alebo „*družstvo*“)

a

Nájomca: **(meno a priezvisko)**
Trvale bytom:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Číslo OP:
Telefonický kontakt:

1

(ďalej len „*nájomca*“)

Čl. II.

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajíateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom – izbovému bytu č., na nadzemnom podlaží bytového domu na ulici Vlčie hrdlo v Bratislave, súpisné č.:, orientačné č.:, postavenom na parcele č., ktorý je zapísaný **liste vlastníctva č.**, k. ú.: Ružinov, vedenom Správou katastra hlavného mesta Bratislava, a to spolu s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku/..... (ďalej len „*byt*“).
- 2.2 Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom bytu špecifikovaného v bode 2.1 tohto článku. Byt nie je zaťažený žiadnymi dlhmi, vecným bremenom, ani inými záväzkami voči tretím osobám, okrem uvedených v časti C listu vlastníctva.
- 2.3 Nájomca je členom Bytového družstva Vlčie hrdlo, evidovaným pod č. od
- 2.4 Prenajíateľ prenajíma nájomcovi a nájomca prijíma predmet nájmu prenajíateľa špecifikovaný v bode 2.1 tohto článku zmluvy, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Čl. III. Popis predmetu nájmu

- 3.1 Byt je bytom kategórie, úžitková plocha m² + m², obytná plocha m², ktorý pozostáva z obytných miestností a príslušenstva, ktorým sú **predsieň, WC, kuchyňa, komora, kúpeľňa, šatník a balkón ...m²** (súčasť výpočtu FO podľa zákona 25 %)
- 3.2 Vybavením bytu sú jeho vnútorné inštalácie, rozvody vody, odpadu, plynu /Inovec/, elektroinštalácie, poštová schránka, zvonček, **(ak ďalšie, je potrebné doplniť – napr. sanita, kuchynská linka).**
- 3.3 Vlastníctvo bytu je ohraničené:
- vstupnými dverami do bytu, vrátane zárubne, priečky oddeľujúcej prevádzaný byt od bytu susediaceho,
 - hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu studenej vody, plynu /INOVEC/ a elektrickými poistkami umiestnenými pred elektromerom pre byt.

Čl. IV. Popis spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu

- 4.1 Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku je určená podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
- 4.2 Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia domu, vchod, schodisko, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a miestnosti v suteréne určené na spoločné užívanie.
- 4.3 Spoločnými zariadeniami domu sú bleskozvody, ventilačné prieduchy, vodovodné, kanalizačné, telefónne, elektrické a plynové rozvody a domové prípojky.

2

Čl. V. Úprava práv k pozemkom

- 5.1 Pozemok, na ktorom je bytový dom postavený, parcela č. – zastavené plochy a nádvorcia, vo výmere m², je predmetom nájmu bytu so spoluvlastníckym podielom/..... .

Čl. VI. Nájomné a úhrada na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu

- 6.1 Nájomca bytu je povinný platiť nájomné a úhradu na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu vo výške na neho pripadajúceho podielu skutočných nákladov, ako aj poplatky za výkon správy.
- 6.2 Súčasťou nájomného je tiež príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a vchodu (ďalej len „**FPÚaO**“).
- 6.3 Nájomné a záloha na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu sa platí mesačne vopred, najneskôr do 25-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca. Rozdiel medzi zaplatenými zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za kalendárny rok vyúčtuje prenajímateľ s jednotlivými užívateľmi bytov najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.
- 6.4 Výšku nájomného a zálohovej platby na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu určuje predstavenstvo družstva výmerom. Výšku príspevku do FPÚaO určí predstavenstvo družstva v súlade s platným rozhodnutím členskej schôdze. Výšku poplatkov za výkon správy navrhuje predstavenstvo družstva na schválenie členskej schôdze.
- 6.5 Vyúčtovaním zistený preplatok uhradí prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi vyúčtovaním vykázaný nedoplatok.

- 6.6 Spolu s nájomným, zálohovou platbou na úhradu za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu a poplatkami za výkon správy platí nájomca na jeho byt pripadajúcu čiastku úmoru a úroku úveru poskytnutého družstvu peňažným ústavom na odkúpenie bytových domov (anuitu).
- 6.7 V prípade, ak nájomca bytu nezaplatí nájomné a zálohovú platbu za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu spolu s čiastkou uvedenou v bode 5.6 a poplatkami za výkon správy ani do piatich dní po lehote splatnosti, je povinný v zmysle § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. zaplatiť družstvu poplatok z omeškania.

Čl. VII.

Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

- 7.1 Byt alebo jeho časť môže nájomca bytu alebo členovia jeho domácnosti dočasne používať na iné účely ako na bývanie len s písomným súhlasom predstavenstva družstva za predpokladu, že byt alebo jeho časť dočasne nebude slúžiť aj bytovým účelom.
- 7.2 O trvalom použití bytu na iné účely ako na bývanie rozhoduje predstavenstvo družstva. Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný právny predpis.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 S nájomcom bytu a s členmi - manželmi - spoločnými nájomcami bytu môžu na základe ich práva v byte bývať príbuzní v priamom rade, súrodenci, zať, nevesta, ako aj osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti. Počet týchto osôb (bývajúcich v byte po dobu dlhšiu ako tri mesiace) a jeho zmenu je nájomca povinný v lehote 5 pracovných dní oznámiť prenajímateľovi.
- 8.2 Nájomca bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, sú povinné užívať byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu riadne, ako aj riadne požívať služby (plnenia) spojené s užívaním bytu.
- 8.3 Nájomca bytu je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom bytov a vlastníkom bytov nerušený výkon ich práv.
- 8.4 Náklady na opravy a údržbu súvisiace s užívaním bytu hradí nájomca bytu, okrem tých, ktoré sú financované z FPÚaO bytového domu (vchodu).
- 8.5 Nájomca bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť družstvu potrebu tých opráv v byte, ktoré sú financované z FPÚaO bytového domu (vchodu) a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- 8.6 Ak sa nájomca bytu nepostará o včasné vykonanie opráv a údržby bytu, ktoré nie sú financované z FPÚaO bytového domu (vchodu), prenajímateľ má právo urobiť tak na svoje náklady po predchádzajúcom upozornení nájomcu a požadovať od nájomcu náhradu týchto nákladov.
- 8.7 Nájomca bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu na to vynaložených nákladov.
- 8.8 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi telefonický kontakt na seba alebo na inú ním poverenú osobu za účelom neodkladného sprístupnenia bytu v prípade havárie. Ak nájomca, alebo ním poverená osoba v prípade havárie po telefonickej výzve zo strany prenajímateľa nesprístupní byt bez zbytočného odkladu, sprístupní sa byt za asistencie úradnej osoby (príslušníka polície alebo zamestnanca miestneho úradu, v prípade nutnosti za prítomnosti ďalšieho člena predstavenstva a kamery) aj v neprítomnosti nájomcu resp. inej osoby užívajúcej byt spolu s nájomcom.
- 8.9 Nájomca bytu nesmie bez písomného súhlasu družstva vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte, a to ani na svoje náklady.**

- 8.10 Prenajíateľ je oprávnené vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu bytu. Tento súhlas možno odoprieť len zo závažných dôvodov. Ak vykonáva prenajíateľ takéto úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo platného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je nájomca bytu povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.

Čl. IX. Podnájom bytu

- 9.1 Ak nájomca bytu – člen družstva zo závažných dôvodov nemôže po dobu dlhšiu ako šesť mesiacov byt užívať, môže ho na základe **predchádzajúceho písomného súhlasu predstavenstva družstva** prenechať inej osobe do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme, avšak najdlhšie na dobu jedného roka.
- 9.2 Ak bol podnájom dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.
- 9.3 Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný podnájom.

Čl. X. Výmena bytu

- 10.1 Nájomca bytu – člen družstva môže s písomným súhlasom predstavenstva družstva uzavrieť dohodu o výmene bytu. Dohoda o výmene musí mať písomnú formu a môže zároveň obsahovať dohodu účastníkov výmeny o prevode členských práv a povinností. Ak dohoda o výmene bytov spĺňa tieto náležitosti, udelí predstavenstvo družstva písomný súhlas s dohodou o výmene bytov.
- 10.2 Ak nájomca bytu – člen družstva vymení oddelene iba byt alebo miestnosť neslúžiacu na bývanie s občanom, ktorý nie je členom družstva, družstvo neudelí súhlas s dohodou, pokiaľ sa tento občan nestane členom družstva.
- 10.3 Ak ide o výmenu bytov v tom istom družstve, nadobudne dohoda účinnosť dňom, kedy nadobudne právoplatnosť rozhodnutie predstavenstva družstva, ktorým bol udelený súhlas s dohodou. Ak ide o výmenu bytov v rôznych družstvách alebo o výmenu bytu družstevného za byt nedružstevný, nadobúda dohoda účinnosť dňom, keď nadobudne právoplatnosť rozhodnutie posledného orgánu príslušného na udelenie súhlasu.

Čl. XI. Zánik nájmu bytu

- 11.1 Nájom družstevného bytu zaniká najmä:
- a) písomnou dohodou medzi prenájíateľom a nájomcom bytu ku dňu určenému v dohode,
 - b) písomnou výpoveďou; nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty,
 - c) prevodom členských práv a povinností, ktoré sa týkajú bytu,
 - d) zničením bytového domu,
 - e) prevodom vlastníctva bytu na jeho nájomcu.

Čl. XII. Výpoveď nájmu bytu prenájíateľom

- 12.1 Predstavenstvo družstva môže vypovedať nájom bytu nájomcovi, ak:
- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory domu alebo spoločné zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu na plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenájíateľom,

- d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo bytový dom vyžaduje opravy, pri vykonávaní ktorých nemožno byt alebo bytový dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. XIII.

Povinnosti prenajímateľa pri výpovedi z nájmu bytu

- 13.1 Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- 13.2 Na doručenie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu (§ 46 Občianskeho súdneho poriadku).
- 13.3 Výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 13.4 Ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa čl. XII. bod 12.1 písm. b) v nadväznosti na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace a nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá tri mesiace.
- 13.5 Ak nájomca, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatí prenajímateľovi všetky pohľadávky, alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe ich úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu bytu zanikol.

Čl. XIV.

Bytové náhrady

- 14.1 Bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.
- 14.2 Náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.
- 14.3 Náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.
- 14.4 Prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.
- 14.5 Ak sa nájomný pomer skončil podľa čl. XII. bod 12.1 písm. d) nájomca má právo na náhradný byt, ktorý je veľkosťou obytnej plochy, vybavením a výškou nájomného primeraný bytu, ktorý má vypratať, a to s prihliadnutím na jeho životné a pracovné potreby. Nájomca má tiež právo na úhradu nevyhnutných výdavkov spojených so sťahovaním.
- 14.6 Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa čl. XII. bod 12.1 písm. e) nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa čl. XII. bod 12.1 písm. a) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
- 14.7 Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa čl. XII bod 12.1 písm. b) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenie nájomného pomeru z dôvodu podľa čl. XII. bod 12.1 písm. b) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.
- 14.8 Ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa čl. XII. bod 12.1 písm. b) alebo písm. c) v nadväznosti na § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka nájomca, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, má právo iba na prístrešie.

Čl. XV.
Osobitné ustanovenia

- 15.1 Nájomca má po splatení ceny za byt právo na odkúpenie bytu do svojho výlučného vlastníctva / podielového spoluvlastníctva / bezpodielového spoluvlastníctva manželov. Kúpna cena je stanovená na 0,03 € (slovom : nula eur tri centy).
- 15.2 Prenajímateľ má právo zmeniť konečnú celkovú kúpnu cenu bytu a navýšiť ju o platby vynaložené na preklasifikovanie predmetu nájmu na družstevný byt, prípadne o mimoriadne platby vynaložené na predmet nájmu. (oprava , úprava bytu v prípade poškodenia nájomníkom a pod.)

Čl. XVI.
Záverečné a spoločné ustanovenia

- 16.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 16.2 Zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 16.3 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 16.4 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 16.5 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu tejto zmluvy.
- 16.6 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť medzi zmluvnými stranami dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 16.7 Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.
- 16.8 Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca