

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 24/2010

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov  
ďalej len Občiansky zákonník

## Zmluvné strany

**Prenajímateľ :** Mestská časť Bratislava Staré - Mesto  
Vajanského nábrežie č. 3  
814 21 Bratislava  
IČO : 603 147

**Štatutárny orgán:** Ing. arch. Andrej Petrek, starosta mestskej časti

ďalej len „prenajímateľ“

**Nájomca:**

ďalej len „nájomca“

sa dohodli slobodne a vážne, bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu  
nájomnej zmluvy:

## ÚVODNÉ USTANOVENIA

Na základe rozsudku Okresného súdu Bratislava III, vedeného pod č.k. 13C 147/2003 zo  
dňa 12.4.2007 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 5 Co 485/2007-116  
zo dňa 28.10.2008, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 24.11.2008 bolo rozhodnuté tak, že  
je povinná vypratať jednoizbový byt č. 2 s príslušenstvom,  
nachádzajúci sa na ulici Nobelova 12 v Bratislave do 30 dní od zabezpečenia náhradného  
ubytovania. V zmysle rozsudku sa uzatvára táto nájomná zmluva na byt náhradný, ktorý je  
predmetom nájmu špecifikovaný v čl. I od. 1 tejto zmluvy.

## Článok I. PREDMET NÁJMU

1. V zmysle Štatútu hlavného mesta SR Bratislava má navrhovateľ zverený do správy byt  
č.1, 1. poschodie nachádzajúci sa v bytovom dome na ulici Špitálska 18 v Bratislave, súp.  
č. 2213 (ďalej len „byt“). Stavba je postavená na pozemku parc. č. 8690/11, zapísaná na  
LV č. 6835.  
Opis bytu, príslušenstva bytu, základného prevádzkového zariadenia bytu a ostatného  
zariadenia a vybavenia bytu je uvedený vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto  
zmluvy. Príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Výkon správy a údržby bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, zabezpečuje správca.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený a popísaný v bode  
(1) tohto článku zmluvy

## **Článok II. ROZSAH UŽÍVANIA**

1. Nájomca je oprávnený užívať byt len na bývanie.
2. Užívať byt na iný účel ako na bývanie, môže nájomca alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti len s písomným súhlasom prenajímateľa.  
V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom alebo osobami žijúcimi s nájomcom v spoločnej domácnosti, je prenajímateľ oprávnený vypovedať nájom bytu v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

## **Článok III. VZNIK, DOBA A ZÁNİK NÁJMU**

1. Nájom bytu založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu **jedného roka** odo dňa podpisu zmluvy.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia §§ 710 – 711 Občianskeho zákonníka.
3. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok vypovedanie nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa, sa v zmysle § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka považuje prípad:

c/ ak nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, a 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,

d/ ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,

g/ ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

## **Článok IV. SPÔSOB URČENIA A PLATENIA ÚHRADY ZA NÁJOM A ÚHRADY ZA PLNENIA POSKYTOVANÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

1. Výška ceny nájmu bytu je stanovená v súlade s opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Výška ročnej a mesačnej úhrady nájomného za byt, nájmu za základné prevádzkové zariadenie bytu a ostatné zariadenie a vybavenie bytu je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku plnení poskytovaných s užívaním bytu (ďalej len „služby“) v rozsahu uvedenom vo výpočtovom liste a to prostredníctvom povereného správcu.  
Nájomca sa zaväzuje platiť na tento účel prenajímateľovi preddavky, ktorých výška je uvedená vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu 1. tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné spolu s preddavkovými platbami za služby mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc odo dňa podpisu tejto zmluvy. Ak prenajímateľ, na základe zápisnice, prenechal byt ešte pred uzatvorením tejto nájomnej zmluvy, nájomcovi do užívania, je nájomca povinný doplatiť úhradu za užívanie bytu za obdobie odo dňa zápisničného prevzatia bytu do dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy najneskôr do 15 dní od jej podpisu. Výška mesačnej úhrady za užívanie bytu je zhodná s výškou nájomného a preddavkových platieb za služby určených vo výpočtovom liste.

Nájomca môže poukazovať vyššie uvedené platby poštovými poukážkami, ktoré si na tento účel vyzdvihne u prenajímateľa. Na poštovej poukážke je nájomca povinný vyznačiť mesiac, za ktorý sa úhrada platí, pričom vyznačí variabilný symbol .

Nájomca môže tiež poukazovať uvedené platby bezhotovostným prevodom z účtu v banke, s uvedením variabilného symbolu a mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, na tento účet :

#### **VÚB Bratislava mesto č. ú. :35-1526012/0200 VS 18194**

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.

4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní od ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. a je za každý deň omeškania 1 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Vyúčtovanie – porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými preddavkovými platbami vyhotoví prenajímateľ na základe podkladov získaných od povereného správcu. vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za relevantné účtovné obdobie roka predchádzajúceho. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi
6. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je jeho nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči námiety. 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 8, 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.
7. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 6 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 4.
8. 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. 4 ods. 3 a v čl. 4. ods. 6 tejto zmluvy.
9. Dojednaný spôsob úhrady spôsob úhrady nájomného spolu s preddavkovými platbami za služby platí, kým sa zmluvné strany nedohodnú inak.

10. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj preddavkových platieb za služby, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

## Článok V.

### PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU A PRENAJÍMATEĽA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom .
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za týmto účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory /chodby, schodištia, atď./ a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný prenajatý byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu je povinný odovzdať prenájomiteľovi byt v užívania schopnom stave so zreteľom na jeho bežné opotrebovanie.
4. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenájomiteľa v nevyhnutnom rozsahu vstup do bytu za účelom vykonania opráv a technickej kontroly, za účelom zistenia údajov potrebných pre vypracovanie vyúčtovania služieb ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
5. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou tak, ako sú vymedzené v § 5-9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., hradí nájomca.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomiteľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenájomiteľ a umožniť ich vykonanie.
7. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte, alebo v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobil on sám, osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj iné osoby zdržujúce sa v dome s jeho súhlasom.
8. Ak nájomca nesplní svoje povinnosti uvedené v odsekoch 3, 4, 5, 6, 7 zodpovedá prenájomiteľovi za škodu, ktorá mu tým vznikla.
9. Nájomca nesmie bez súhlasu prenájomiteľa a správcu domu (spoločenstva vlastníkov) vykonávať v byte, alebo v dome, stavebné úpravy, ani iné zmeny a to ani na vlastné náklady, s poukazom na § 694 OZ v súvislosti s § 58 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
10. Vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, je uvedený zoznam osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Pri pristáňovaní ďalších osôb do spoločnej domácnosti je nájomca povinný túto skutočnosť osobne alebo písomne oznámiť prenájomiteľovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku a preukázať originálom resp. fotokópie príslušného dokladu / rodný list, sobášny list, rozsudok a pod./.
11. Pri trvalom znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný osobne alebo písomne oznámiť túto skutočnosť prenájomiteľovi v lehote do 30 dní od jej vzniku a doložiť príslušný doklad /úmrtný list, rozsudok, ktorým bola osoba vyhlásená za mŕtvu/ alebo uviesť skutočnosti, z ktorých vyplýva, že osoba trvalo opustila spoločnú domácnosť.
12. 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 ( základná vojenská služba, 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 prenájomiteľovi.

V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku č. 12 tejto zmluvy, nebude prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na zníženie počtu osôb v byte alebo na nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

13. Ak nájomca poruší niektorú z povinností uvedených v odseku 11, 12 a 13 je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3,31 eur za každý mesiac porušenia povinnosti.
14. Nájomca môže prenechať byt, alebo jeho časť do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ udelí súhlas k podnájmu, ak nájomca preukáže prenajímateľovi, že nemôže zo závažných dôvodov byt dočasne po dlhšiu dobu užívať.

## Článok VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájom bytu upravuje § 685 - 719 Občianskeho zákonníka.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. 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, rodné číslo 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a tri prenajímateľ.
5. Nájomca je pri podpise zmluvy povinný preukázať svoju totožnosť, pričom zodpovedný pracovník jeho totožnosť overí a na jednom rovnopise zmluvy, ktorý ostáva mestskej časti. V prípade ak zmluvu podpisuje splnomocnenec pripojí sa originál plnomocnenstva k rovnopisu zmluvy, ktorý ostáva mestskej časti.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Nájomná zmluva nadobúda platnosť podpísaním nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

V Bratislave .....

NÁJOMCA

V Bratislave.....1.2.2010

PRENÁJÍMATEĽ :

  
Ing. arch. Andrej Petrek  
starosta mestskej časti



I. Základné údaje		II. Výmera bytu		
Kategória 4	Poloha: 1. poschodie	Plocha	Obytná	Vedľajšia
Číslo bytu 1		izba	16.4	16.4
Adresa Špitálska 18		WC	1.0	0.0
Nájomca	, rod.č.	Podlahová plocha celkom	17.4	16.4
		Vykurovacia plocha celkom	0.0	0.0
		Svetlá výška	3.44	

III. Údaje o osobách	Rodné číslo	Pomer k užívateľovi	V byte býva od 01.02.2010 do	Trvalý pobyt (X)

IV. Ročná cena nájmu za podlahovú plochu bytu	Plocha v m2	Cena v EUR	EUR
Obytné miestnosti	16	7.20	115.20
Vedľajšie miestnosti	0	2.64	0.00
<b>SÚČET ZA IV</b>	<b>16</b>		<b>115.20</b>

V. Ročná cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu :	Zníženie v EUR	EUR
Cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu		127.46
Ak v byte nie je plyn alebo elektrina na varenie	- 7.30	
Ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom, ktorí netvorí samostatnu miestnosť	-12.61	
Ak je záchod umiestnený v kúpeľni	-12.61	
Ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	- 7.30	
Ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	- 3.32	
Ak nie je súčasťou bytu pivnica	- 3.32	
Ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu	-17.92	
Ak má byt 1. kat. len čiastočné základné príslušenstvo	-25.56	
Ak tvorí byt jediná miestnosť	-12.61	
<b>SÚČET ZA V.</b>		<b>0.00</b>

VI. Ročná cena nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu :	Cena v EUR	EUR
mer.a reg.zariad. pre tep.energiu a vodu	50.79	6.35
elektrický bojler	281.19	28.12
<b>SÚČET ZA VI.</b>		<b>34.47</b>

VII. Zníženie ceny nájmu bytu ( zo sučtu IV+V+VI)	Sadzba v %	EUR
-10% za suterénny byt		
-5% za byt v 5. a vyššom podlaží bez výťahu, s ústredným kúrením		
-10% za byt v 5. a vyššom podlaží bez výťahu, bez ústredného kúrenia		
-5% za byt s výškou obytných miestností nad 3,40 m	-5	
<b>SÚČET ZA VII.</b>	<b>-5</b>	<b>-7.48</b>

Ročná cena nájmu (IV+V+VI-VII)	142.19
Mesačná cena nájmu	11.85
Zalohy za služby - studená voda	32.80
- odvoz odpadu	2.39
- osvetlenie spol. pr.	0.37
- upratovanie	2.76
- deratizácia	0.07
Zalohy za služby spolu	38.39
Celková mesačná úhrada spolu	Suma v EUR : 50.24
Konverzný kurz 1 EUR=30,1260 SKK	Suma v SKK : 1513.53

Výpočet uskutočnil (podpis) ..... v Bratislave, dňa .....

.....  
 podpis povereného pracovníka

Prevzal

.....  
 podpis nájomcu