

# Zmluva o nájme bytu č. 78/2025

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „zmluva“)

## Zmluvné strany:

### **Prenajíateľ 1.**

Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**  
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava  
IČO: 00 603 147  
DIČ: 2020804170  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012  
Spoluvlastnícky podiel: 1/2  
Konajúci: Ing. Matej Vagač

### **Prenajíateľ 2.**

Meno a priezvisko: **Ján Hnát**  
Dátum narodenia:  
Bytom:  
Spoluvlastnícky podiel:

(ďalej spolu tiež len „prenajíateľ“)

a

### **Nájomca**

Meno a priezvisko: **Miloš Ilenčík**  
Dátum narodenia:  
Bytom:

(ďalej len „nájomca“ a spolu s „prenajíateľom“ ďalej len „zmluvné strany“)

## **ČI. I**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom zmluvy je nájom 3- izbového bytu č. 6 o výmere 85,59 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza na 2. poschodí domu so súpisným číslom 2347, postavenom na parcele registra C KN č. 8617, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 245 m<sup>2</sup>, katastrálne územie; Staré Mesto, LV č. 6938, na ulici Rajská č. 10 v Bratislave (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“), ktorého podielovými spoluvlastníkmi sú Hlavné mesto SR Bratislava - podiel v správe prenajíateľa 1. a prenajíateľ 2.
2. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.
3. Touto zmluvou prenecháva prenajíateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania byt uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy spolu s príslušenstvom. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať, pričom je povinný za užívanie platiť prenajíateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu podľa ČI. III tejto zmluvy.

## ČI. II

### Rozsah užívania bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v ČI. I tejto zmluvy za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov svojej domácnosti, pričom nájomca a členovia domácnosti s uvedením ich počtu budú evidovaní v predpise preddavkových platieb, ktorý vyhotovuje správca domovej nehnuteľnosti (Príloha č. 1). Správcom je ku dňu podpisu zmluvy spoločnosť H-PROBYT spol. s.r.o., Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, IČO: 35 722 924 (ďalej len „správca“).
2. Nájomca je povinný každú zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú byt, bezodkladne oznámiť správcovi.
3. Nájomca a osoby, ktorí žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť dať do podnájmu, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

## ČI. III

### Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na **nájomnom** za predmet nájmu vo výške **700,- EUR /mesiac + plnenia poskytované s užívaním bytu**. Nájomca je povinný uhrádzať mesačne platby nájomného spolu s preddavkovými platbami za plnenia poskytované s užívaním bytu včas tak, aby tieto najneskôr v 20. deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet správcu domovej nehnuteľnosti v tvare **IBAN SK82 1100 0000 0026 2579 2617, VS: 6300100062**.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním bytu, ktorých úhrada bude uskutočňovaná na základe zmlúv s dodávateľmi. Zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu vyplývajú z príslušného predpisu preddavkových platieb vyhotoveného správcou domovej nehnuteľnosti.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať pre nájomcu dodávku plnení spojených s užívaním bytu a to v nasledovnej výške preddavkových platieb platných ku dňu uzavretia zmluvy: vodné, stočné - studená voda v sume 22 EUR, odvoz a likvidácia odpadu v sume 14,40 EUR, elektrina (spoločné priestory) v sume 8,60 EUR, upratovanie v sume 35,- EUR, spolu výška preddavkových platieb v sume 80,- EUR. Výšku preddavkových platieb je prenajímateľ oprávnený v priebehu nájmu zmeniť, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich cenu, alebo ak dôjde k zmene v rozsahu poskytovaných služieb vrátane prípadu zmeny počtu osôb užívajúcich byt. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený prostredníctvom správcu. Nový predpis obsahujúci zmenenú výšku preddavkových platieb je nájomca povinný uhradiť na základe jednostranného oznámenia správcu o zmene preddavkových platieb. Dňom uvedeným v novom predpise preddavkových platieb stráca pôvodný predpis platnosť a nájomca sa zaväzuje uhradiť preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu v novej výške.
4. Každá zmena výšky preddavkových platieb bude nájomcovi oznámená prostredníctvom povereného správcu.
5. Nájomca je povinný pri platbe vždy uviesť mesiac, za ktorý sa platba platí a variabilný symbol uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy. 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 správca oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohové platby za služby do 5 dní od ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len „nariadenie vlády“).
7. Vyúčtovanie - porovnanie skutočných nákladov na služby s predpísanými zálohovými platbami na služby vyhotoví správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku

nasledujúcom, vždy za rozhodné účtovné obdobie roka predchádzajúceho, resp. do 30 dní od ukončenia doby trvania nájmu podľa tejto zmluvy. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení nájomcovi.

8. V prípade, ak vyúčtovaním správca zistí nedoplatok úhrad poskytovaných nájomcom, nájomca je povinný uhradiť tento nedoplatok správcovi najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť voči nemu námietky. Ak správca do 30 dní odo dňa doručenia nájomcových námietok nezaujme k namietaným skutočnostiam stanovisko, je nájomca oprávnený obrátiť sa s námietkami na prenajímateľa. Ten je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať a o výsledku informovať nájomcu. V prípade ak vyúčtovaním správca zistí preplatok úhrad poukazovaných nájomcom, správca preplatok vyplatí nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ods. 9 tohto článku, alebo ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú 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. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uhrádzať nájomné a platby za služby riadne a včas.

#### **ČI. IV** **Trvanie zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú**, a to na dobu **2 rokov** odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť okrem uplynutia času ukončený aj
  - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán s vysporiadaním si záväzkov,
  - b) na základe výpovede zmluvných strán, zo strany prenajímateľa z dôvodov podľa § 711 ods. 1 OZ,
  - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4 tohto článku zmluvy.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak:
  - a) nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva prenajatú vec, alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo, že mu hrozí značná škoda,
  - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
5. Nájomca môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť z dôvodov uvedených v ust. § 679 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca ani členovia jeho domácnosti v prípade výpovede z nájmu alebo odstúpenia od zmluvy nemajú nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
7. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a s hygienickou maľovkou. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu.

## ČI. V Prevzatie a odovzdanie bytu

Protokolárne odovzdanie bytu nie je potrebné, nakoľko nájomca byt už užíva na základe zmluvy o nájme bytu č. 87/2023 zo dňa 19.05.2023.

## ČI. VI Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímaný byt je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, technický stav bytu s poukazom na ČI. V zmluvy je nájomcovi dobre známy a v takomto stave ho nájomca bez výhrad do nájmu preberá. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu po tom, ako mu nájomca oznámi potrebu vykonania opráv v byte, odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený. Ak prenajímateľ nesplní túto povinnosť, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
3. Prenajímateľ nie je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie bytu a toto poistenie odporúča nájomcovi, a to poistenie zodpovednosti za škodu.
4. Prenajímateľ má právo vstúpiť do bytu v prípade havarijného stavu aj bez prítomnosti nájomcu, ak nájomcu nie je možné kontaktovať. Prenajímateľ má právo v takýchto prípadoch použiť vlastné kľúče od predmetu nájmu, ktoré bude mať k dispozícii počas celej doby nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby prenajímateľ ani užívatelia ostatných okolitých bytových jednotiek neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzitia a domový poriadok bytového domu, pokiaľ je prijatý.
6. Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom ohlásení uskutočnenom minimálne deň vopred, v havarijných prípadoch však bezodkladne, umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva.
7. Poistenie majetku na vnesených veciach v jeho vlastníctve nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady. Nájomca v prípade, že tieto vnesené veci nepoistil, je uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach na strane prenajímateľa, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie.
8. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 a nasl. nariadenia vlády.
9. Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv alebo údržby, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil.
10. Nájomca berie na vedomie, že k uskutočneniu stavebných prác, opráv alebo úprav, ktoré nebudú mať charakter drobných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác, je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje pri drobnej oprave spočívajúcej vo výmene zámku a kľúčov, resp. v prípade výmeny zámku a kľúčov po predchádzajúcom odsúhlasení prenajímateľom (ak nepôjde o opravu), odovzdať jeden exemplár kľúčov prenajímateľovi.
12. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve domu.
13. Nájomca sa zaväzuje pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia alebo nahradiť prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu bytu a ktoré na majetku prenajímateľa spôsobil sám, alebo členovia jeho domácnosti,

alebo jeho návštevníci, alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti prístup do predmetu nájmu a k veciam prenajímateľa.

14. Nájomca si je vedomý a súhlasí s tým, že rekonštrukciu môže urobiť len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa s rozsahom rekonštrukcie a na vlastné náklady, ktorých refundáciu si nebude u prenajímateľa uplatňovať ani počas trvania nájmu ani po jeho zániku. Nájomca je povinný začiatok aj koniec rekonštrukcie oznámiť prenajímateľovi a ten je oprávnený túto kedykoľvek kontrolovať v súčinnosti s nájomcom. Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu spôsobenú rekonštrukciou.
15. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť výkon všetkých pravidelných revízií potrebných v zmysle platných právnych predpisov.

## **ČI. VII**

### **Doručovanie**

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
  - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
  - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu.
3. Za deň doručenia písomností doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

## **ČI. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
2. Podpisom na tejto zmluve dáva nájomca súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov na účely tejto zmluvy apo dobu jej trvania správcovi H-PROBYT spol. s.r.o., Povraznícka 4, 811 05 Bratislava, v zmysle § 5 písm. a) a v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, 3 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa 1., ostatné zmluvné strany dostanú po jednom rovnopise.

6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že ich prejavy vôle slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa .....

V Bratislave dňa .....

**Prenajímateľ 1:**

**Nájomca:**

---

**mestská časť Bratislava-Staré Mesto**

Ing. Matej Vagač

starosta mestskej časti

---

**Miloš Ilenčík**

V Bratislave dňa .....

**Prenajímateľ 2:**

---

**Ján Hnát**

Prílohy:

1/ Zálohový predpis správcu.

Vlastníci bytov a NP Rajska 10 v zast. H-PROBYT  
Račianska 153  
831 54 Bratislava, Slovensko

IČO: 35722924

Meno	Miloš a Anna Ilenčík, Ing		
Adresa priestoru	Rajská 10, 811 08 Bratislava 1		
Evidenčné číslo	podlahová plocha	85,59 m <sup>2</sup>	
Počet osôb	4	plocha balk. a logíí	0,00 m <sup>2</sup>
Č. priest.	6		

## PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ OD 1.1.2025

Suma na úhradu

**580,00 €**

Variabilný symbol

**6300100062**

Uhradiť na účet

**SK82 1100 0000 0026 2579 2617**

Miloš a Anna Ilenčík, Ing  
Rajská 10  
811 08 Bratislava 1

Dátum splatnosti k 20. dňu príslušného mesiaca

Dátum vyhotovenia 18. 2. 2025

Dátum opak. pln. posledný deň príslušného mesiaca

## PREDPIS ZA ÚČET SLUŽBY DOMOV

POLOŽKA	SADZBA %	ZÁKLAD	DPH	BEZ DPH	SPOLU (€)
Nájomné				500,00	500,00
Vodné, stočné - studená voda				22,00	22,00
Odvoz a likvidácia odpadu				14,40	14,40
Elektrina				8,60	8,60
Upratovanie				35,00	35,00
<b>Mesačná zálohová úhrada celkom</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>580,00</b>	<b>580,00</b>