

NÁJOMNÁ ZMLUVA k bytu
č. 09 - 85 - 0222 - 25 - 00
uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK687500000000025827303
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 00 603 481
zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom
osoba poverená podpisovaním:
Mgr. Zuzana Trubíniová
vedúca oddelenia nájmu bytov

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Adrián Rozbora, nar.: [REDACTED] rod.č.: [REDACTED]
stav: [REDACTED]

Soňa Rozborová, nar.: [REDACTED], rod.č.: [REDACTED]
stav: [REDACTED]

(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 byt I. kategórie, nachádzajúci sa na ulici [REDACTED] v Bratislave, orientačné číslo [REDACTED] byt číslo [REDACTED] poschodie pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a základného príslušenstva.
2. Opis bytu a príslušenstva sa nachádza v prílohe č. 1, ktorou je evidenčný list a je súčasťou nájomnej zmluvy.

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. 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.
3. 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 sa dojednáva na dobu určitú – od 01.05.2025 do 30.04.2027.
2. Táto zmluva bola uzatvorená so súhlasom bytovej komisie v súlade s § 17 ods. 2 Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov: „Pokiaľ nájomca a spolu s ním posudzované osoby nebudú spĺňať podmienku maximálneho mesačného príjmu, môže mu byť nájomná zmluva predĺžená jedenkrát o dva roky.“ Opätovné predĺženie nájomnej zmluvy nie je možné.

Čl. IV

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s aktuálne platnými predpismi, najmä Vyhláškou MD SR č. 281/2024 Z.Z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore a podľa interných predpisov hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu je uvedená v evidenčnom liste.
3. Nájomné je určené vo výške **98,49 €** a nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi.
4. Výška ročnej i mesačnej úhrady za preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste, ktorý dostane nájomca od správcu - Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o. Priekopnícka 19, 821 06 Bratislava (ďalej len „správca“).
5. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní (bod 3 a bod 4 čl. IV), je povinný uhradiť prenajímateľovi a správcovi 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 eura 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. V prípade, že nájomca uhradí viac ako je mesačný predpis, prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z tejto úhrady s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v čl. IV. ods. 3 zmluvy.
8. Nájomca je povinný nájomné vo výške **98,49 €** uvedené v bode 2 čl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave **na účet prenajímateľa vedený v Československej obchodnej banke, a.s., IBAN: SK67 7500 0000 0000 2582 6933, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, VS: 6107443103.**
9. Nájomca je povinný uhradiť správcovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré správca poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje správca v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Správca doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
10. 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. Správca preverí ich oprávnenosť a o výsledku upovedomí nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, správca ho uhradí nájomcovi. 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.
11. Ak nájomca neuhradí správcovi nedoplatky podľa ods. 10 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi poplatok z omeškania podľa ods. 5.
12. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období.
13. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
14. Prenajímateľ a správca 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 správca oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
15. Nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške 194,34 Eur, ktorú nájomca uhradil pred podpisom nájomnej zmluvy č. 09-83-0109-15-00, bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt k tejto nájomnej zmluve na ďalšie obdobie.
16. 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,
 - a) 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,
 - b) 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.

17. 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 zákonníkom.
2. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy užíval na základe nájomnej zmluvy č. 09 – 85 – 0518 - 22 -00 zo dňa 02.09.2022.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu sekcie správy nehnuteľností, referátu správy a inventarizácie majetku. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, podľa predchádzajúcej vety vznikne.
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 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 vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a službám najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
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.
7. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť 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.
11. Nájomca je povinný prenajímateľovi počas existencie nájomného vzťahu aktualizovať svoje kontaktné údaje v rozsahu telefónne číslo, e-mail, trvalý pobyt, rodinný stav, korešpondenčná adresa.

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 Sekcii nájomného bývania magistrátu, oddeleniu správy bytov. 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 byt po rovnakú dobu užívať /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, 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 prihladať.

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 s prenajímateľom dňa 02.09.2022.
4. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a tri prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

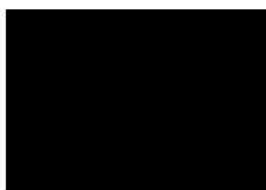
V Bratislave dňa: 04.04.2025

V Bratislave dňa: 07.04.2025

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:



Mgr. Zuzana Trubíniová
vedúca oddelenia nájmu bytov

Adrián Rozbora



Soňa Rozborová

