

poriadok), ktorý je zverejnený vo vstupných priestoroch domu, v ktorom sa bytový dom nachádza, a v súlade s Pravidlami spolunažívania v bytoch hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy (ďalej len „Pravidlá spolunažívania“).

4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s Nájomcom žijú v spoločnej domácnosti a sú so súhlasom prenajímateľa uvedené na evidenčnom liste, 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.

Článok III Doba nájmu

1. Nájom bytu vzniká 01.08.2025 a dojednáva sa na dobu určitú do 31.07.2027.
2. Túto zmluvu je možné písomnou dohodou zmluvných strán opakovane predĺžiť o 2 roky, resp. opakovane uzavrieť na ďalšie 2 roky. Nájomca však nemá právny nárok na predĺženie tejto zmluvy a Prenajímateľ sa týmto nijako nezaväzuje, že s Nájomcom v budúcnosti uzavrie dohodu podľa prvej vety. Podmienkou predĺženia, resp. opakovaného uzatvorenia zmluvy je najmä dodržiavanie povinností Nájomcu tak, ako mu vyplývajú zo zmluvy a jej príloh, zo všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov (ďalej len „VZN“) a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) uplynutím výpovednej doby, na základe výpovede,
 - d) dňom doručenia odstúpenia od tejto zmluvy, na základe písomného odstúpenia,
 - e) zánikom predmetu nájmu,
 - f) smrťou Nájomcu v prípade, ak nedošlo k prechodu nájmu podľa bodu 7 tohto článku zmluvy,
 - g) skončením pracovného alebo služobného pomeru nájomcu s navrhujúcim subjektom, uvedeným v čl. I bod 5.
4. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy,
 - b) došlo k hrubému porušeniu tejto zmluvy podľa článku VII,
 - c) nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená jeho zavinením alebo zavinením osôb, žijúcich s ním v byte.
6. Výpovedná doba trvá 3 mesiace a je rovnaká pre Prenajímateľa aj pre Nájomcu. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Táto zmluva smrťou Nájomcu nezaniká, ale práva a povinnosti z nej plynúce prechádzajú na jeho manžela, deti, vnukov, rodičov, súrodencov, zaťa a nevestu, osoby, ktoré s ním v súlade s touto zmluvou žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Vo zvyšku sa prechod bytu riadi príslušnými právnymi predpismi.

Článok 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 a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste.
3. Nájomné je určené vo výške **112,24 €** a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len služby) sú určené vo výške **215,37 €**. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca Prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške **327,61 €**.
4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 3 čl. IV nájmovej zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným prevodom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu Prenajímateľa vedenom

v Československej obchodnej banke, a. s., **IBAN: SK68750000000025827303, BIC-SWIFT: CEKOSKBX , VS: 6469104301.**

5. V prípade, že Nájomca nesplní povinnosť uvedenú v čl. IV bod 3, je povinný uhradiť Prenajímateľovi 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 € 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. Povinnosť platiť nájomné a preddavky na služby v dohodnutej výške trvá aj v prípade, že Nájomca bez zavinenia Prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť neužíva vôbec, užíva ho v menšom rozsahu než bolo dojednané, alebo neodovzdal predmet nájmu v súlade so Zmlouvou.
8. 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 prostredníctvom správcu 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.
9. 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 10, 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.
10. Ak Nájomca neuhradí Prenajímateľovi nedoplatky podľa odseku 8 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa odseku 5.
11. 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. odseku 3 a odseku 8 tohto článku.
12. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb. Uvedené je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
13. Nájomca je povinný platiť úhrady za nájom a preddavky na služby aj po skončení doby nájmu, a to za každý aj začatý kalendárny mesiac až do protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.
14. Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke zaťažujúcej Nájomcu vo výške 280,60 € (ďalej len „Zábezpeka“), ktorá slúži na zabezpečenie akýchkoľvek, i budúcich pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu: nezaplatenia a/alebo omeškania so zaplatením nájomného, vzniku škody (inej ujmy) na predmete nájmu alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Zábezpekou sa zabezpečuje aj príslušenstvo pohľadávok podľa prvej vety. Za pohľadávky súvisiace s užívaním predmetu nájmu sa považujú aj všetky pohľadávky (zmluvné i mimozmluvné; vrátane náhrady nákladov, škody, inej ujmy, či vydanie bezdôvodného obohatenia alebo peňažnej náhrady), ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s touto Zmlouvou a/alebo jej porušením.
15. Zábezpeku je nájomca povinný splatiť do piatich pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy, najneskôr však do začiatku doby nájmu a platí sa bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa č. SK13 7500 0000 0000 2582 5383 s uvedením variabilného symbolu platby VS: 6469104301. Ak Nájomca nezaplatí Zábezpeku riadne alebo včas, Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť.
16. Predmet nájmu nie je možné užívať pred zaplatením Zábezpeky.
17. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. III ods. 3 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. 13 tejto zmluvy, bude zábezpeka na jeho písomnú žiadosť vyplatená na číslo bankového účtu, uvedeného v písomnej žiadosti Nájomcu, najneskôr do 30 dní po odovzdaní bytu Prenajímateľovi. Pri zámene alebo výmene bytu možno so súhlasom Nájomcu túto zábezpeku alebo jej časť použiť na zabezpečenie záväzkov Nájomcu súvisiaci s nájmom vymeneného alebo zameneného bytu.

Čl. V Práva a povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa

1. K odovzdaniu predmetu nájmu a kľúčov k nemu dôjde na základe Odovzdávacieho protokolu po podpise tejto zmluvy, resp. po úhrade Zábezpeky, ak sa vyžaduje.
2. Osoby oprávnené k držbe kľúčov od bytu sú Prenajímateľ, Nájomca a iný riadne evidovaný člen domácnosti. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť stratu kľúčov Prenajímateľovi a niešť náklady spojené s výmenou zámku bytu.
3. 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.
4. Nájomca je povinný užívať byt v súlade s článkom II tejto zmluvy, najmä dodržiavať domový poriadok a Pravidlá spolunažívania.
5. Užívateľ bytu je povinný užívať byt, príslušenstvo bytu a spoločné časti domu tak, aby nespôsobil škodu alebo neúmerné opotrebovanie bytu, príslušenstva bytu a spoločných častí domu a verejných priestorov v okolí domu. Užívateľ bytu je povinný odstrániť vady a škody, ktoré spôsobil on alebo jeho návštevy v bytoch iných vlastníkov (užívateľov), na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na majetku hlavného mesta v dome a to bez zbytočného odkladu a na vlastné náklady. Pokiaľ tak neurobí, vady a škody odstráni hlavné mesto a od nájomcu bude vymáhať náhradu vynaložených nákladov.
6. Za hrubé poškodenie bytu sa považuje konanie, ktorým Nájomca alebo iný člen domácnosti poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia a výška škody je minimálne vo výške zloženej zábezpeky. V prípadoch, kedy zábezpeka nebola zložená, považuje sa zaň výška škody minimálne vo výške 2,5 násobku nájomného.
7. Zmluvné strany sa dohodli na zmluvnej pokute vo výške 50 € za porušenie ustanovení tejto zmluvy a Pravidiel spolunažívania. Splatnosť pokuty je do 30 dní od doručenia oznámenia o porušení tejto zmluvy alebo Pravidiel spolunažívania zo strany Prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a Pravidlami spolunažívania a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v užívania 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 bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby, spojené s užívaním bytu, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
10. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi alebo správcovi vstup do bytu za účelom vykonania prác, zabezpečených Prenajímateľom, za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu Nájomcom. Užívateľ je povinný pri výkone opravy alebo údržby bytu, vykonávanej správcom alebo inou oprávnenou osobou, prispôbiť byt tak, aby bol byt priechodný a zariadenie bytu nebránilo v riadnom výkone opravy alebo údržby bytu a aby sa v maximálnej miere zabránilo poškodeniu osobného majetku užívateľa, nachádzajúceho sa v byte. Vo výnimočných prípadoch, napr. pri havárii, ohrození života, pri šírení zápachu z bytu, ktorý je neprístupný a pod., môže prenajímateľ zabezpečiť otvorenie bytu. O tomto akte, ako aj o zistenom stave, vyhotovia zúčastnení písomný záznam. Otvorený byt musí hlavné mesto po zistení stavu, resp. odstránení poruchy, zabezpečiť proti vstupu neoprávnených osôb.
11. Drobné opravy v byte a náklady, spojené s bežnou údržbou bytu, bude hradíť Nájomca a to do výšky 100 € za každú jednotlivú opravu.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
13. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odsekov 4–7 tohto článku, zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
14. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady. Pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, je Nájomca povinný vopred predložiť Prenajímateľovi rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety vznikne.
15. Táto zmluva nezakladá právo Nájomcu účasti na správe domu.

ČI. VI

Evidencia príslušníkov domácnosti

1. V prílohe nájomnej zmluvy č. 2 (evidenčnom liste) je uvedený počet osôb, žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k Nájomcovi v čase uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1 tohto článku zmluvy, Nájomca túto skutočnosť bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej vzniku, oznámi Prenajímateľovi a požiada Prenajímateľa o súhlas s touto zmenou. Podmienkou akceptácie oznámenia je predloženie príslušného písomného overeného dokladu, preukazujúceho rodinný vzťah (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list), potvrdenia o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť. Každá žiadosť o zvýšenie počtu osôb musí obsahovať preukázateľný dôvod podania žiadosti, predovšetkým pri osobách bez priameho rodinného vzťahu. Prenajímateľ môže vyžadovať, aby skutočnosti, uvedené v žiadosti Prenajímateľa o zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy overil prostredníctvom sociálneho šetrenia domácnosti Nájomcu.
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, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody a pod.), je túto skutočnosť povinný písomne bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej vzniku, oznámiť Prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku zmluvy, 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.
4. Na pripísanie osôb do evidenčného listu k predmetu nájmu (zvýšenie počtu osôb) nie je právny nárok.

ČI. VII

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností, vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré môže mať za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany Prenajímateľa, sa považuje:
 - a) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia, poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - b) nesprístupnenie bytu Nájomcom Prenajímateľovi za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu Nájomcom, a to ani po predchádzajúcej výzve Prenajímateľa,
 - c) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa,
 - d) prenechanie bytu alebo jeho časti do podnájmu inému.

Článok VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami 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.
2. Táto zmluva ku dňu jej podpisania predstavuje úplnú dohodu zmluvných strán týkajúcu sa predmetu zmluvy a nahrádza akúkoľvek predchádzajúcu korešpondenciu a rokovania zmluvných strán, či už ústne alebo písomné, ktoré sa konali pred podpísaním tejto zmluvy; zmluvné strany vyhlasujú, že žiadne ústne ani písomné vedľajšie dojednania ku dňu podpisu zmluvy neexistujú.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledujúce prílohy:
 - Príloha č. 1 – Pravidlá spolunažívania v bytoch hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
 - Príloha č. 2 – Evidenčný list
4. V prípade rozporu medzi ustanoveniami textu tejto zmluvy a ustanoveniami akejkoľvek prílohy tejto zmluvy majú vždy prednosť ustanovenia textu zmluvy.
5. Táto zmluva sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky, v prípade, ak by bolo niektoré ustanovenie tejto zmluvy v rozpore s právnym poriadkom Slovenskej republiky neúčinné alebo neuskutočniteľné, tak nebude

mať vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy a strany sa zaväzujú, že ho nahradia novým ustanovením, ktoré bude v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky účinné a uskutočniteľné.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu (vrátane jej príloh) prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ňou bez výhrad a sú si vedomé právnych následkov podpísania tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy, budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
8. Táto zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) rovnopisoch, z ktorých 1 (jeden) dostane Nájomca, 1 (jeden) príslušný notár a 3 (tri) Prenajímateľ.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná sloboda nie je žiadnym spôsobom obmedzená, túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a je jasným, určitým a verným vyjadrením ich vôle, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
10. Zmluvná strana je povinná druhej zmluvnej strane kedykoľvek písomne oznámiť zmenu údajov a vznik skutočností, relevantných pre existenciu Zmluvy.

V Bratislave, dňa 16.07.2025



.....
Prenajímateľ
Mgr. Zuzana Trubíniová
vedúca oddelenia nájmu bytov

V Bratislave, dňa 22.07.2025



.....
Nájomca
Brandová Frederika



.....
Nájomca
Brand Marcel