Prvá strana----------

Odpis

N 792/2026
Nz 73124/2026
NCRls 74039/2026

---------- ***N o t á r s k a z á p i s n i c a*** ----------
--- napísaná a podpísaná na Notárskom úrade so sídlom v Bratislave, Námestie SNP 19, dňa 19.11.2026 (slovom: Devätnásteho novembra dvetisícdvadsaťšesť) notárskym kandidátom JUDr. Máriou Reiprichovou, povereným notárom JUDr. Janou Horňákovou z Notárskeho úradu so sídlom v Bratislave, Námestie SNP 19. ----------

--- Ku mne notárskemu kandidátovi sa dostavili účastníci: ----------
--- 1./ Ján Koller, rod. [redacted] ***dátum narodenia:*** [redacted] ***rodné číslo:*** [redacted] ***bytom:*** [redacted] ***ktorého osobná totožnosť bola zákonným spôsobom preukázaná z platného dokladu totožnosti: občiansky preukaz č.*** [redacted] ----------
--- 2./ Zuzana Kollerová, rod. [redacted] ***dátum narodenia:*** [redacted] ***rodné číslo:*** [redacted] ***bytom:*** [redacted] ***Slovenská republika, ktorej osobná totožnosť bola zákonným spôsobom preukázaná z platného dokladu totožnosti: občiansky preukaz č.*** [redacted] ----------
--- spoločne v ďalšom texte - ako Osoba povinná - Nájomca.----------
--- Účastníci vyhlásili, že sú spôsobilí na právne úkony, preukázali totožnosť zákonným spôsobom – predložením vyššie uvedených platných dokladov totožnosti a mňa notárskeho kandidáta požiadali, aby som pojala do notárskej zápisnice v súlade s § 46 zák. č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov: ----------

---------- ***Vyhlásenie Osôb povinných o uznaní záväzku z Nájomnej zmluvy*** ----------
---------- ***a súhlase s vykonateľnosťou notárskej zápisnice*** ----------
---------- ***podľa § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku v platnom znení*** ----------
---------- ***I.*** ----------
--- Účastníci ***Ján Koller a Zuzana Kollerová*** *- ako Osoba povinná, Nájomca vyhlasujú, že dňa 19.11.2026 (slovom: Devätnásteho novembra dvetisícdvadsaťšesť) uzatvorili s Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom 814 99 Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, zastúpeným primátorom Ing. arch. Matúšom Vallom (v zastúpení splnomocneným zástupcom Mgr. Zuzanou Trubíniovou) - ako Prenajímateľom, Osobou oprávnenou (ďalej len „Osoba oprávnená“)* ***Nájomnú zmluvu č. 09 – 85 – 0756 – 26 – 00*** *v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.* ----------
--- Nájomná zmluva č. ***09 – 85 – 0756 – 26 – 00*** *zo dňa 30.10.2026 (slovom: Tridsiateho októbra dvetisícdvadsaťšesť) vrátane príloh – Pravidlá spolunažívania v bytoch hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a Evidenčný list tvoria prílohy tejto notárskej zápisnice ako jej neoddeliteľné súčasti.* ----------
---------- ***II.*** ----------
--- Podstatnými náležitosťami Nájomnej zmluvy č. 09 – 85 – 0756 – 26 – 00 zo dňa 30.10.2026 (slovom: Tridsiateho októbra dvetisícdvadsaťšesť) (ďalej len „Nájomná zmluva“) sú:----------
----

Druhá strana ----------

---------- **Čl. I Predmet nájmu** ----------

*--- 1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné do užívania 3-izbový byt I. kategórie, nachádzajúci sa na ulici [redacted] orientačné č. [redacted] nadzemné podlažie, byt č. [redacted] pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a základného príslušenstva (ďalej len „**predmet nájmu**" alebo „**byt**").----------*

--- 2. Opis bytu a príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu a v prílohe č. 2, ktorou je evidenčný list a obe sú neoddeliteľnými súčasťami Nájomnej zmluvy. ----------

--- 3. Prenajímateľ prehlasuje, že sú zo strany Prenajímateľa splnené podmienky, vyžadované právnym poriadkom pre platné uzatvorenie Nájomnej zmluvy a riadny vznik nájomného vzťahu.

--- 4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu prevziať, riadne ho užívať, plniť si ďalšie svoje povinnosti a platiť za predmet nájmu Prenajímateľovi dohodnuté nájomné. ----------

---

---------- **Čl. II Rozsah užívania** ----------

--- je dohodnutý medzi zmluvnými stranami a rozpísaný v odsekoch 1. až 4. Nájomnej zmluvy.

---------- **Čl. III Doba nájmu** ----------

*--- 1. Nájom bytu vzniká **01.11.2026 (slovom: Prvého novembra dvetisícdvadsaťšesť')** a dojednáva sa na dobu určitú **do 31.10.2028 (slovom: Tridsiatehoprvého októbra dvetisícdvadsať'osem).** ----------*

--- 2. Nájomnú zmluvu je možné písomnou dohodou zmluvných strán opakovane predĺžiť o 2 (slovom: Dva) roky, resp. opakovane uzavrieť na ďalšie 2 (slovom: Dva) roky. Nájomca však nemá právny nárok na predĺženie Nájomnej zmluvy a Prenajímateľ sa týmto nijako nezaväzuje, že s Nájomcom v budúcnosti uzavrie dohodu podľa prvej vety. Podmienkou predĺženia, resp. opakovaného uzatvorenia Nájomnej 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 Nájomnej zmluvy, na základe písomného odstúpenia, ----------*
- *e) zánikom predmetu nájmu, ----------*
- *f) smrťou Nájomcu v prípade, ak nedošlo k prechodu nájmu podľa ods. 7 článku III. Nájomnej zmluvy; ----------*

--- 4. Prenajímateľ môže Nájomnú 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 Nájomnej zmluvy, --------*
- *c) nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie. -------*

--- 5. Nájomca môže Nájomnú zmluvu vypovedať, ak 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 (slovom: Tri) 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. Nájomná 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 Nájomnou zmluvou žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Vo zvyšku sa prechod bytu riadi príslušnými právnymi predpismi. ----------

---

---------- *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 a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste. ----------

--- 3. Nájomné je určené vo výške ***84,83 € (slovom: Osemdesiatštyri Eur a osemdesiattri centov)*** *a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len „služby") sú určené vo výške* ***235,35 € (slovom: Dvestotridsaťpäť Eur a tridsaťpäť centov).*** *Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. (slovom: Pätnásteho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca Prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške* ***320,18 € (slovom: Tristodvadsať Eur a osemnásť centov).*** ----------

--- 4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 3. Čl. IV Nájomnej 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: SK79 7500 0000 0000 2582 7493, BIC-SWIFT:, CEKOSKBX, VS: 5030881625.*** ----------

--- 5. V prípade, že Nájomca nesplní povinnosť uvedenú v Čl. IV bod 3. Nájomnej zmluvy, 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 ‰ (slovom: Nula celá päť desatín promile) dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eur (slovom: Nula Eur a osemdesiattri centov) 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 s Nájomnou zmluvou. ----------

--- 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. (slovom: Tridsiatemuprvému) 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 (slovom: Pätnástich) dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 (slovom: Tridsiatich) 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. Čl. IV. Nájomnej zmluvy, 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 ods. 8. Čl. IV. Nájomnej zmluvy v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 5. Čl. IV. Nájomnej zmluvy. ----------
--- 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. ods. 3. a ods. 8. Nájomnej zmluvy.
--- 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. ----------
---

---------- Čl. V Práva a povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa ----------

--- sú dohodnuté medzi zmluvnými stranami a rozpísané v odsekoch 1. až 16. Nájomnej Zmluvy.-
---

---------- Čl. VI Evidencia príslušníkov domácnosti ----------

--- podmienky evidencie príslušníkov domácnosti sú dohodnuté medzi zmluvnými stranami a rozpísané v odsekoch 1. až 4. Nájomnej zmluvy. ----------
---

---------- Čl. 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 (slovom: Tri) mesiace, ----------
- b) nesprístupnenie bytu Nájomcom Prenajímateľovi za účelom vykonania opráv, dezinsekcie 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. ----------

---

---------- ***III.*** ----------

--- Osoba povinná vyhlasuje, že si je vedomá svojej povinnosti odovzdať byt v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou Prenajímateľovi a vypratať byt ku dňu skončenia nájmu. ----------

---

---------- ***IV.*** ----------

--- Účastníci ***Ján Koller a Zuzana Kollerová*** *- ako Osoba povinná – nájomca,* ----------

---------- ***v y h l a s u j ú ,*** ----------

--- že uznávajú spoločne a nerozdielne svoje záväzky čo dôvodu a výšky vyplývajúce z Nájomnej zmluvy č. 09 – 85 – 0756 – 26 – 00 zo dňa 30.10.2026 (slovom: Tridsiateho októbra dvetisícdvadsaťšesť) uvedenej v bode I. tejto notárskej zápisnice, najmä: ----------

--- platiť Osobe oprávnenej nájomné vo výške ***84,83 € (slovom: Osemdesiatštyri Eur a osemdesiattri centov)*** *a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len „služby") sú určené vo výške* ***235,35 € (slovom: Dvestotridsať päť Eur a tridsať päť centov).*** */Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. (slovom: Pätnásteho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca Prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške* ***320,18 € (slovom: Tristodvadsať Eur a osemnásť centov)****/,* ----------

--- zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe Nájomnej zmluvy v znení podľa prípadných platných písomných zmien a dodatkov, alebo na základe užívania bytu uvedeného v Nájomnej zmluve spolu s ich príslušenstvom, ----------

--- odovzdať byt v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou Prenajímateľovi a vypratať byt ku dňu skončenia nájmu. ----------

---

---------- ***V.*** ----------

--- Účastníci ***Ján Koller a Zuzana Kollerová*** *- ako Osoba povinná – nájomca,* ----------

---------- ***v y h l a s u j ú ,*** ----------

--- že v prípade nesplnenia svojich spoločných a nerozdielnych záväzkov v zmysle Nájomnej zmluvy, najmä:----------

--- platiť Osobe oprávnenej nájomné vo výške ***84,83 € (slovom: Osemdesiatštyri Eur a osemdesiattri centov)*** *a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len „služby") sú určené vo výške* ***235,35 € (slovom: Dvestotridsať päť Eur a tridsať päť centov).*** */Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. (slovom: Pätnásteho) dňa príslušného kalendárneho mesiaca Prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby v úhrnnej výške* ***320,18 € (slovom: Tristodvadsať Eur a osemnásť centov)****/,* ----------

--- zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe Nájomnej zmluvy v znení podľa prípadných platných písomných zmien a dodatkov, alebo na základe užívania bytu uvedeného v Nájomnej zmluve spolu s ich príslušenstvom, ----------

--- výslovne s ú h l a s i a s tým, aby Osoba oprávnená exekučne vymáhala túto svoju pohľadávku voči Osobe povinnej s príslušenstvom a to z celého majetku Osoby povinnej postupom podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasledujúcich zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.----------

--- Osoba povinná súhlasí s tým, aby táto notárska zápisnica bola vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasledujúcich zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov a to na celý jej majetok ako Osoby povinnej.-
---

VI.

--- Účastníci ***Ján Koller a Zuzana Kollerová*** *- ako Osoba povinná – nájomca,* ----------

v y h l a s u j ú , ----------

--- že ak si nesplnia svoj spoločný a nerozdielný záväzok vyplývajúci z Nájomnej zmluvy: -----

--- byt ododvzdať v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou Prenajímateľovi a vypratať byt ku dňu skončenia nájmu v zmysle článku III. Nájomnej zmluvy, ----------

--- v ý s l o v n e s ú h l a s i a s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala druhým dňom nasledujúcim po dni skončenia doby nájmu vykonateľným a exekučným titulom pre výkon rozhodnutia podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasledujúcich zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov vypratáním predmetu nájmu - 3-izbový byt I. kategórie, nachádzajúci sa na ulici [redacted] orientačné č. [redacted] nadzemné podlažie, byt č. [redacted] pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a základného príslušenstva. ----------

---

VII.

--- Táto notárska zápisnica obsahuje právny záväzok, v ktorom sú presne označené Osoba oprávnená, Osoba povinná, právny dôvod, predmet a čas plnenia a Osoba povinná v notárskej zápisnici s vykonateľnosťou súhlasí. Táto notárska zápisnica je vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s § 181 a nasledujúcich zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení neskorších predpisov.----------

---

--- Účastníci zobrali na vedomie skutočnosť o poistení notára, v akej poisťovni je notár poistený a o výške poistného krytia v súvislosti s prípadnou škodou, ktorá by mohla účastníkom vzniknúť vyhotovením tejto notárskej zápisnice. ----------

---

--- Vyhlásenie účastníkov vykonané do notárskej zápisnice neodporuje zákonu, zákon neobchádza a neprieči sa dobrým mravom. ----------

---

--- Účastníci súhlasia s tým, aby zistenú chybu v písaní, počítaní alebo inú zrejmú nesprávnosť notár opravil doložkou pod skončený text tejto Notárskej zápisnice v zmysle § 43 ods. 2 zákona číslo 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.----------

---

--- Osobné údaje účastníkov tejto notárskej zápisnice budú za účelom naplnenia tejto zápisnice spracované v súlade s nariadením EÚ číslo 2016/679 GDPR o ochrane osobných údajov a účastníci vyhlasujú, že boli oboznámení so skutočnosťami vyplývajúcimi z príslušných ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov ----------

---

--- O tom som túto notársku zápisnicu napísala, účastníkom prečítala, vysvetlila jej obsah a títo ju po prečítaní schválili a na znak súhlasu predo mnou notárskym kandidátom JUDr. Máriou Reiprichovou, povereným notárom JUDr. Janou Horňákovou dňa 19.11.2026 (slovom: Devätnásteho novembra dvetisícdvadsaťšesť) v sídle Notárskeho úradu vlastnoručne podpísali.

---------- V Bratislave, dňa 19.11.2026 ----------

Ján Koller v.r., Zuzana Kollerová v.r.
MP JUDr. Jana Horňáková notár Bratislava, JUDr. Mária Reiprichová v.r. - notársky kandidát poverený notárom JUDr. Janou Horňákovou

--- Osvedčujem, že tento odpis Notárskej zápisnice s počtom 7 strán a 4 listov a prílohy doslovne súhlasia s jeho prvopisom s počtom 6 strán a 3 listov a prílohy uloženým v Zbierke listín na Notárskom úrade notára JUDr. Jany Horňákovej so sídlom v Bratislave, Námestie SNP 19 pod číslom N 792/2026. ----------
--- Centrálny informačný systém – Notársky centrálny register notárskych zápisníc pridelil notárskej zápisnici dňa 19.11.2026 č. NCRnz 73124/2026. ----------
--- Centrálny informačný systém – Notársky centrálny register notárskych zápisníc pridelil notárskej zápisnici dňa 19.11.2026 č. NCRls 74039/2026. ----------

V Bratislave dňa 19.11.2026

JUDr. Mária Reiprichová
notársky kandidát poverený notárom
JUDr. Janou Horňákovou

[redacted]

[redacted]

Nájomná zmluva č. 09-85-0756-26-00

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

(ďalej len ako „**zmluva**")

medzi

zmluvné strany:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

sídlo:	Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava 1
IČO:	006 034 81
DIČ:	2020372596
banka:	Československá obchodná banka, a. s.
č. účtu v tvare IBAN:	SK6875000000000025827303
štatutárny zástupca:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
osoba oprávnená na podpis zmluvy:	Mgr. Zuzana Trubíniová, vedúca oddelenia nájmu bytov, na základe Podpisového poriadku účinného v čase podpisu tejto zmluvy

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**")

a

Ján Koller

dátum narodenia:	25. 03. 1978
rodné číslo:	780325/6142

Zuzana Kollerová

dátum narodenia:	04. 01. 1981
rodné číslo:	815104/7740

(ďalej len ako „**Nájomca**")

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len ako „**zmluvné strany**" alebo samostatne aj ako „**zmluvná strana**")

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Článok I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za nájomné do užívania 3-izbový byt I. kategórie, nachádzajúci sa na ulici [redacted] orientačné č[redacted] nadzemné podlažie, byt č. [redacted] pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a základného príslušenstva (ďalej len „**predmet nájmu**" alebo „**byt**").
2. Opis príslušenstva bytu sa nachádza v prílohe č. 2, ktorou je evidenčný list, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že sú zo strany Prenajímateľa splnené podmienky, vyžadované právnym poriadkom pre platné uzatvorenie zmluvy a riadny vznik nájomného vzťahu.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu prevziať, riadne ho užívať, plniť si ďalšie svoje povinnosti a platiť za predmet nájmu Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok II
Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie možno predmet nájmu užívať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na základe tejto zmluvy, výhradne spôsobom a za účelom, dohodnutým v tejto zmluve, maximálne v rozsahu, v akom to je v súlade s touto zmluvou a jej účelom, všeobecne záväznými právnymi predpismi a záväznými technickými normami, dobrými mravmi, príslušným domovým poriadkom, schváleným vlastníkmi bytov a nebytových priestorov (ďalej len „domový 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 01.11.2026 a dojednáva sa na dobu určitú do 31.10.2028.
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 ods. 7 tohto článku zmluvy;
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 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 **84,83 €** a preddavky na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu (ďalej len služby) sú určené vo výške **235,35 €.** 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

320,18 €.

4. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 3 čl. IV nájomnej 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: SK7975000000000025827493, BIC-SWIFT:, CEKOSKBX , VS: 5030881625.**
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 Zmluvou.
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.

Čl. V
Práva a povinnosti Nájomcu a Prenajímateľa

1. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho Nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy užíval na základe nájomnej zmluvy, uzavretej s Prenajímateľom dňa 01.12.2011.
2. Osoby oprávnené k držbe kľúčov od bytu sú Prenajímateľ, Nájomca, iný riadne evidovaný člen domácnosti a osoby podľa ods. 3. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť stratu kľúčov Prenajímateľovi a niesť náklady spojené s výmenou zámku bytu.
3. Nájomca môže písomne požiadať Prenajímateľa o ďalšie kľúče od vstupných dverí do bytového domu pre svojho sociálneho pracovníka alebo opatrovníka ustanoveného na základe písomnej dohody, pričom žiadosť musí byť riadne odôvodnená. Nájomca je povinný do 30 dní od vyžiadania predložiť k nahliadnutiu písomnú dohodu, v opačnom prípade nebude jeho žiadosti vyhovené. Na vydanie vyžiadaných kľúčov nie je právny nárok. V prípade zistenia, že Nájomca odovzdal kľúče alebo umožnil ich užívanie inej osobe ako je uvedené v písomnej dohode, Prenajímateľ postupuje podľa ods. 8.

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 užívať byt v súlade s článkom II tejto zmluvy, najmä dodržiavať domový poriadok a Pravidlá spolunažívania.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
11. 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, prispôsobiť 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.
12. Drobné opravy v byte a náklady, spojené s bežnou údržbou bytu, bude hradiť Nájomca a to do výšky 100 € za každú jednotlivú opravu.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
14. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa odsekov 4–7 tohto článku, zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
15. 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.
16. Táto zmluva nezakladá právo Nájomcu účasti na správe domu.

Čl. 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.

Čl. 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, dezinsekcie 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 podpísania 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 14. 10. 2026

[redacted]

.....

Prenajímateľ
Mgr. Zuzana Trubíniová

vedúca oddelenia nájmu bytov

V Bratislave, dňa 30. OKT. 2026

[redacted]

.....

Nájomca
Ján Koller

[redacted]

.....

Nájomca
Zuzana Kollerová

Pravidlá spolunažívania v bytoch hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

Článok 1
Úvodné ustanovenia

1. Tieto Pravidlá spolunažívania v bytoch hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len ako „Pravidlá spolunažívania"), ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy, stanovujú pravidlá pre užívanie bytov, ktoré upravujú najmä práva, povinnosti a vzájomné vzťahy medzi prenajímateľom bytov, nájomcami bytov a všetkými osobami, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, ako aj inými osobami, ktoré sa za akýmkoľvek účelom zdržiavajú v bytovom dome.
2. Práva a povinnosti prenajímateľa a užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktoré vyplývajú zo všeobecných záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom Pravidiel spolunažívania dotknuté.
3. Pravidlá spolunažívania sú záväzné pre prenajímateľa, nájomcu, užívateľa ako aj každú osobu, ktorá sa v bytovom dome z akéhokoľvek dôvodu nachádza.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, všetky jeho návštevy a všetky osoby, ktoré pustil do domu alebo bytu, dodržiavali tieto Pravidlá spolunažívania.
5. Užívateľ je povinný slušne jednať a komunikovať so zamestnancami hlavného mesta.

Článok 2
Základné pojmy

1. Nájomcom je ten, kto s hlavným mestom SR Bratislavy (ďalej len ako „hlavné mesto") uzavrel nájomnú zmluvu.
2. Prenajímateľom je hlavné mesto.
3. Užívateľom je nájomca bytu a každá osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti a je vedená na evidenčnom liste. Osoba fakticky žijúca v byte bez právneho dôvodu je považovaná za neoprávneného užívateľa.
4. Byt je súbor miestností alebo miestnosť, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
5. Príslušenstvom bytu sú iné miestnosti a priestory v dome určené na to, aby sa užívali spolu s konkrétnym bytom (napr. pivnice, komory).
6. Spoločnou časťou domu je časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodištia, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočikárne.
7. Spoločným zariadením domu je technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.
8. Dom tvoria všetky byty, situované v bytovom dome ako aj príslušenstvo bytu, spoločná časť domu a spoločné zariadenie domu.
9. Okolie domu tvoria príslušné komunikácie, parkoviská, kontajnerové stojiská, detské ihriská a priľahlá zeleň.

Článok 3
Pokoj v dome a občianske spolunažívanie

1. Užívateľ je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolunažívania, ustanovenia týchto Pravidiel spolunažívania a starať sa o ochranu majetku prenajímateľa pred akýmkoľvek poškodením.
2. Užívateľ je zodpovedný za aktivity a správanie sa členov domácnosti a návštev, ktorých aktivita alebo správanie nesmie poškodzovať a obmedzovať záujmy ostatných užívateľov domu, nesmie byť v rozpore s týmito Pravidlami spolunažívania a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Užívateľ a každá osoba, ktorá sa nachádza v dome, je povinná správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili hlukom, zápachom, dymom, prachom, plynmi, parami, pevnými a tekutými odpadmi, neprimeraným správaním, ani inak neobmedzovali a nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov.
4. Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vŕtanie, pílenie, hobľovanie, pribíjanie a pod.) možno vykonávať len v pracovný deň od 8:00 do 18:00 hodiny a v sobotu

od 9:00 do 12:00 hodiny. V nedeľu alebo v iný deň pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané. Nájomca o stavebných alebo udržiavacich prácach vopred informuje susedov vyvesením oznamu vo vestibule bytového domu.

5. **Nočný kľud je stanovený od 22:00 do 06:00 hodiny.** V čase nočného kľudu sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome hlukom, ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení. **V čase nočného kľudu nie je dovolené najmä:**
   - **hrať na hudobnom nástroji,**
   - **spievať,**
   - **púšťať hlasnú hudbu,**
   - **hlučne sa zabávať,**
   - **používať vysávače, práčky, vŕtačky a podobné zariadenia,**
   - **vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk.**
6. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného pokoja v dome, je povinná v tom čase stíšiť televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na prípustnú hodnotu hluku vo vnútornom prostredí (podľa vyhlášky 549/2007 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií). V noci je prípustná hodnota hluku najviac 30 decibelov.
7. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného kľudu v dome, je zároveň povinná v tom čase stíšiť vlastné zvukové prejavy, vrátane krokového hluku.
8. V priestoroch domu, vrátane pavlačí, balkónov, terás alebo lodžií nie je dovolené zaobchádzať s otvoreným ohňom.
9. **Na balkónoch, terasách, lodžiách, pavlačiach a iných vonkajších priestoroch prislúchajúcich k bytu alebo domu, vrátane vnútroblokov, je zakázané počas celého dňa:**
   - **grilovať, opekať alebo inak tepelne upravovať jedlo,**
   - **chovať alebo ponechávať bez dozoru domáce zvieratá,**
   - **polievať kvety alebo vypúšťať vodu spôsobom, ktorý presahuje na fasádu domu alebo vonkajšie priestory prislúchajúce k bytom a domu,**
   - **uskladňovať odpadky, najmä zvyšky jedla, alebo iné predmety, ktoré spôsobujú zápach alebo sú potravou pre voľne žijúce živočíchy (šváby, potkany, holuby, vrany a pod.).**
10. Výnimkou z bodu 9 sú priestory, ktoré sú na takýto účel označené (napríklad priestor na grilovanie), ktoré je možné používať v súlade s ich účelom v čase od 8:00 do 18:00 hodiny. Pri užívaní týchto priestorov je užívateľ povinný dbať na ostatné povinnosti vyplývajúce z Pravidiel spolunažívania, najmä nie je dovolené rušiť ostatných užívateľov hlasnou hudbou a hlukom, zápachom, odpadmi či neprimeraným správaním.
11. Výnimkou z bodu 9 sú aj podujatia organizované s písomným súhlasom prenajímateľa, najmä susedské stretnutia a iné udalosti usporiadané pre komunitu užívateľov domu a susedov.
12. Z dôvodu ochrany majetku vo vlastníctve hlavného mesta **je zakázané fajčiť v byte**. Z dôvodu ochrany nefajčiarov, detí a mladistvých pred následkami pasívneho fajčenia, a z dôvodu dodržiavania povinností, vyplývajúcich zo zákona o ochrane nefajčiarov, **je zakázané fajčiť v spoločných priestoroch, garážach, pred všetkými vstupmi do domu a do spoločných častí domu, pred vjazdami do domu, na pavlačiach a v oknách domu**. Fajčiar nesmie obťažovať dymom iných užívateľov. Z dôvodu požiarnej ochrany **je zakázané vyhadzovať ohorky z okna, lodžie, pavlače, terasy, balkónu** a fajčiar je povinný ohorky ukladať a likvidovať tak, aby nespôsobil požiar či iné poškodenie majetku.
13. **Opakované porušovanie tohto čl. Pravidiel spolunažívania sa považuje za narušovanie pokojného bývania ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov v zmysle čl. III. ods. 4 písm. a) nájomnej zmluvy a môže byť dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa.**

Článok 4
Poriadok a čistota v dome a okolí domu

1. Užívateľ bytu je povinný udržiavať poriadok a čistotu v súlade s týmto článkom v byte, v príslušenstve bytu, v spoločných častiach domu, v spoločných zariadeniach domu aj v samotnom okolí domu.
2. Každý užívateľ bytu je povinný:
   - udržiavať poriadok a čistotu v spoločných častiach, spoločných zariadeniach a priestoroch domu. Ak spôsobí on, jeho návštevy alebo zvieratá, ktoré chová, znečistenie spoločných častí, spoločných zariadení a priestorov domu, musí toto bez meškania na vlastné náklady odstrániť;
   - vysýpať smeti, odpadky do príslušných kontajnerov a v prípade uplatnenia triedeného odpadu dodržiavať zásady triedenia odpadu. Zakazuje sa rozhadzovať odpad (napr. smeti a papiere) po okolí alebo ich vyhadzovať z okien, pavlačí, balkónov a lodžií;

- komunálny odpad triediť a vytriedený ukladať iba do určených nádob pre daný druh odpadu (a teda nie napr. k nádobám na odpad, na zem kontajnerového stojiska alebo na vrchnáky nádob);
- dbať na čistotu kontajnerového stojiska;
- vykonať také opatrenia, aby potraviny, uložené v pivniciach a bytoch neboli zdrojom rozširovania sa hmyzu a hlodavcov;
- okamžite hlásiť výskyt hlodavcov, škodcov (napr. šváby, ploštice,...) v byte alebo dome prenajímateľovi, prípadne správcovi (ak bol ustanovený),
- v prípade zistenia výskytu hlodavcov alebo škodcov na vlastné náklady zabezpečiť deratizáciu alebo dezinsekciu odborne spôsobilou osobou.

3. V prípade porušenia povinností uvedených v bode 2 tohto článku bude vykonané čistenie zo strany hlavného mesta na náklady užívateľa.
4. Užívateľ bytu nesmie:
   - znášať odpad alebo iný potenciálny zdroj znečistenia, zápachu alebo biologickej kontaminácie do bytu. V prípade porušenia tohto bodu bude vykonané čistenie zo strany hlavného mesta na náklady užívateľa,
   - **ukladať nadrozmerný a stavebný odpad do kontajnerového stojiska; takýto odpad je jeho pôvodca povinný odviezť na zberný dvor na vlastné náklady,**
   - vykonávať činnosti v rozpore so zákonom.
5. V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu, určených ako únikové cesty (napr. chodba, pavlač, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané vykladať odpadky a uskladňovať nábytok alebo jeho časti, rovnako tak aj domáce spotrebiče a iné predmety.
6. V spoločných častiach domu (napr. chodba, pavlač, vchod, vestibul, schodisko, pivnica, strecha) a v spoločných zariadeniach domu (napr. výťah, schodisko, garáž, kočikáreň) je zakázané fajčenie, požívanie alcoholických nápojov alebo iných omamných a návykových látok.
7. **Opakované porušovanie tohto čl. Pravidiel spolunažívania sa považuje za hrubé poškodenie bytu v zmysle čl. III. ods. 4 písm. a) nájomnej zmluvy a môže byť dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa.**

Článok 5
Otváranie a zatváranie domu

1. Vchodové dvere domu je každý užívateľ domu, bytu a nebytového priestoru povinný uzatvárať a zamedzovať tak neoprávnenému prístupu cudzích osôb do domu. Správanie, v rámci ktorého užívateľ sprístupňuje dom neoprávneným osobám k užívaniu, sa považuje za hrubé porušenie Pravidiel spolunažívania.
2. Uzamknúť uzamykateľné časti spoločných zariadení v dome je povinný ten, kto priestory použil alebo používa.
3. **Opakované porušovanie tohto čl. Pravidiel spolunažívania sa považuje za ohrozenie bezpečnosti v zmysle čl. III. ods. 4 písm. a) nájomnej zmluvy a môže byť dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa.**

Článok 6
Chov psov, mačiek a iných zvierat

1. V byte možno chovať len spoločenské zviera v súlade s podmienkami, ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a po predchádzajúcom písomnom oznámení prenajímateľovi.
2. Užívateľ je povinný zabezpečiť všetky potrebné veterinárne úkony, aby sa predchádzalo šíreniu nákazlivých chorôb.
3. Každý pes, držaný nepretržite viac ako 90 dní na území Slovenskej republiky podlieha evidencii psov (ďalej len „evidencia"). Držiteľ psa je povinný prihlásiť psa do evidencie v lehote do 30 dní od uplynutia posledného dňa lehoty, uvedenej v prvej vete v mieste, kde sa pes v danom roku prevažne nachádza.
4. Chovať alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá je dovolené, len pokiaľ tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závady a škody, neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a na verejných priestranstvách a neobťažujú ostatných užívateľov bytov v dome, najmä hlukom a agresívnymi prejavmi.
5. Ak pes alebo iné spoločenské zviera znečistí verejné priestranstvo výkalmi, je ten, kto psa alebo spoločenské zviera vedie, povinný výkaly bezodkladne odstrániť.
6. Každý nájomca bytu je povinný dbať, aby:

- zvieratá neznečisťovali priestory bytu, spoločné časti a spoločné zariadenia a jeho okolie; v prípade znečistenia je povinný ho okamžite odstrániť,
- nenarušovali občianske spolunažívanie, najmä hlasnými prejavmi v čase nočného pokoja.

7. Psy musia byť vždy vedené v spoločných priestoroch domu na vôdzke a s nasadeným náhubkom.
8. Pokiaľ sa zistí porušenie zákonných podmienok chovu a držby zvierat, podá hlavné mesto návrh na uplatnenie sankcií v zmysle príslušných právnych predpisov.

Článok 7
Následky porušenia

1. **Možným následkom porušenia niektorého z ustanovení týchto Pravidiel spolunažívania je zmluvná pokuta 50 eur.** Splatnosť pokuty je do 30 dní od doručenia oznámenia porušenia Pravidiel spolunažívania zo strany prenajímateľa nájomcovi.
2. V prípadoch, kedy je užívateľ povinný konať na vlastné náklady a neučiní tak ani po písomnej výzve zo strany prenajímateľa, môže namiesto neho konať prenajímateľ na účet užívateľa. Užívateľ je povinný nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady, inak mu budú strhnuté zo zábezpeky viažucej sa na byt.
3. Každá osoba môže písomne nahlásiť porušenie Pravidiel spolunažívania príslušnému zamestnancovi hlavného mesta, a to na e-mailovú adresu: info@bratislava.sk alebo poštou, adresovanou hlavnému mestu.
4. Prenajímateľ zašle písomne výzvu na nápravu správania osobe, ktorá porušuje ustanovenia Pravidiel spolunažívania.

Článok 8
Závažné porušenie Pravidiel spolunažívania

1. **Za závažné porušenie Pravidiel spolunažívania sa ďalej považuje:**

- **správanie, v rámci ktorého užívateľ sprístupňuje dom neoprávneným osobám k užívaniu,**
- **správanie, ktorým užívateľ poškodí majetok prenajímateľa alebo iného užívateľa a spôsobí škodu väčšiu ako 500 Eur,**
- **správanie, ktorým užívateľ spôsobí ujmu na zdraví zamestnanca hlavného mesta alebo zmluvného partnera alebo iného užívateľa,**
- **nebezpečné vyhrážanie sa zamestnancovi hlavného mesta alebo zmluvnému partnerovi alebo inému užívateľovi, alebo zásah do práv jeho osobnosti,**
- **vykonávanie protiprávnej činnosti v byte, dome, spoločným častiach domu a okolí domu,**
- **neoznámenie výskytu hlodavcov, škodcov (napr. šváby, ploštice,...) v byte alebo dome prenajímateľovi, prípadne správcovi (ak bol ustanovený) podľa čl. 5, rovnako aj nezabezpečenie deratizácie a dezinsekcie do15 dní od zistenia výskytu.**

2. **Opakované porušovanie Pravidiel spolunažívania aspoň tri krát za dva roky sa považuje za závažné porušenie Pravidiel spolunažívania.**
3. **Porušovanie tohto čl. Pravidiel spolunažívania sa považuje za porušenie dobrých mravov čl. III. ods. 4 písm. a) nájomnej zmluvy a môže byť dôvodom na ukončenie nájomného vzťahu výpoveďou zo strany prenajímateľa.**

Článok 9
Záverečné ustanovenia

1. Pravidlá spolunažívania sú neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy a jej dodatkov.
2. Tieto Pravidlá spolunažívania boli prijaté prenajímateľom.

14. 10. 2026

V Bratislave, dňa .....

Evidenčný list ku dňu: 1.11.2026

Byt VS: 5030881625
Adresa [redacted]

Kategória bytu: 1
Bank. spojenie: SK79 7500 0000 0000 2582 7493

Užívateľ: **Ján Koller, rod.č.** [redacted]
Zuzana Kollerová, rod.č [redacted]

Miestnosť	Vykur. pl.	Podl. pl.	Obytná pl.	Vedľ. pl.
Izba	16,10	16,10	16,10	0,00
Izba	8,10	8,10	8,10	0,00
Izba	13,40	13,40	13,40	0,00
Kuchyňa - do 12m2	10,90	10,90	0,00	10,90
Predsieň	6,00	6,00	0,00	6,00
Kúpeľňa - EN	3,00	3,00	0,00	3,00
WC - EN	1,50	1,50	0,00	1,50
Spolu:	**59,00**	**59,00**	**37,60**	**21,40**

Bývajúce osoby

Meno	Rodné číslo	Býva od	Býva do	Vzťah k užívateľovi
Zuzana Kollerová	[redacted]	5.12.2011		[redacted]
David Koller		5.12.2011		
Nina Kollerová		1.7.2014		

Ročná cena nájmu za podlahovú plochu bytu

	Plocha (m2)	Sadzba (Eur)	Cena v Eur
Obytné miestnosti	37,60	16,156	607,471
Vedľajšie miestnosti	21,40	7,552	161,619
SPOLU			769,09

Ročná cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu

	Sadzba (Eur)	Cena v Eur
Ročná sadzba za základné prevádzkové zariadenie bytu		244,732
zníženie: - ak v byte nie je plyn alebo elektrina na varenie	7,303	
- ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprchovým kútom	12,614	
- ak je záchod umiestnený v kúpeľni	12,614	
- ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	7,303	
- ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	3,319	
- ak nie je súčasťou bytu pivnica	3,319	-3,319
- ak je v byte I. a II. kategórie základné príslušenstvo mimo bytu	17,925	
- ak má byt I. kategórie len čiastočné základné príslušenstvo	25,559	
- ak tvorí byt jediná miestnosť	12,614	
SPOLU		241,413

Ročná cena nájmu ostatného zariadenia a vybavenia bytu

		Cena v Eur
Sporák		
Kuchynská linka		
Ostatné zariadenie a vybavenie bytu	(Meracie a regul. zariad. pre tep. energiu a vodu)	7,568
SPOLU		7,568

Zníženie ceny nájmu bytu za

	Sadzba (Eur)	Cena v Eur
Suterénny byt	-10 %	
Byt v 5. a vyššom podlaží bez výťahu, s ústredným kúrením	-5 %	
Byt v 5. a vyššom podlaží bez výťahu, bez ústredného kúrenia	-10 %	
Byt s výškou obytných miestností nad 3,4 m	-5 %	
SPOLU		0,000
Dohodnuté % zníženia za trvalé zhoršenie kvality bytu	0 %	0,000
Priznaná zľava v %	0 %	0,000

Ročná cena nájmu 1 018,07 Eur

Mesačná cena nájmu 84,83 Eur

Položky predpisu	Predpísaná čiastka v Eur
Nájomné	84,83
Elektrina	7,55
Vodné, stočné - studená voda	24,00
Teplo	91,64
Vodné stočné - teplá voda	15,00
Odvoz a likvidácia odpadu	31,95
Upratovanie	18,65
Teplo na ohrev vody	35,00
Elektrina - výťah	11,20

dňa | pečiatka a podpis správcu | výpočet uskutočnil - podpis | podpis nájomcu

Evidenčný list ku dňu: 1.11.2026

VS: 5030881625
Adresa: [redacted]
ria bytu: 1
spojenie: SK79 7500 0000 0000 2582 7493

Ján Koller, rod.č. [redacted]
Zuzana Kollerová, rod.č [redacted]

Miestnosť	Vykur. pl.	Podl. pl.	Obytná pl.	Vedľ. pl.
Izba	16,10	16,10	16,10	0,00
Izba	8,10	8,10	8,10	0,00
Izba	13,40	13,40	13,40	0,00
Kuchyňa - do 12m2	10,90	10,90	0,00	10,90
Predsieň	6,00	6,00	0,00	6,00
Kúpeľňa - EN	3,00	3,00	0,00	3,00
WC - EN	1,50	1,50	0,00	1,50
Spolu:	**59,00**	**59,00**	**37,60**	**21,40**

predpisu	Predpísaná čiastka v Eur
voda	0,36
zálohová úhrada celkom	**320,18**

05. 10. 2026

dňa | pečiatka a podpis správcu | výpočet uskutočnil - podpis | podpis nájomcu

