

# NÁJOMNÁ ZMLUVA k bytu v „Bytovom dome Pri kríži“

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

## Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** Mestská časť Bratislava – Dúbravka  
Sídlo: Žatevná č.2, 844 02 Bratislava  
Štatutárny zástupca - **Ing. Ján Sandtner, starosta**  
Bankové spojenie: VÚB Bratislava- Dúbravka  
č. účtu: 2816779351/0200  
IČO: 603 406  
/ďalej len prenajíateľ/

**Nájomca:** **Róbert Bukaj**

/ďalej len nájomca/

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy č: **2012 - 02 - 22/MAG.**

## Čl. I

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nájomný byt, na výstavbu ktorého bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátu v súlade s výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006 v znení neskorších zmien a doplnení, zachovávajú charakter nájomného bývania po dobu najmenej 30 rokov od prvého nájmu prvého bytu.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt I. kategórie, nachádzajúci sa na ul. xxxxxxx v Bratislave, orientačné číslo **xx**, číslo bytu **xx /xxx.NP**, pozostávajúci z **2-izieb**, kuchyne, základného príslušenstva a pivničnej kobky.
3. 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 a výpočtový list a obe sú súčasťou nájomnej zmluvy.
4. Počas doby nájmu nie je možné u predmetu nájmu realizovať podnájom bytu a prevod vlastníckych práv.

## Čl. II

## **Rozsah užívania**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. 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 užívať plnenia, poskytované ktorých je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy.

## **Čl. III**

### **Doba nájmu**

Nájom vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu

**u r č i t ú o d 01.10.2012 d o 30.09.2015**

1. Nájomca má v zmysle Pravidiel mestskej časti Bratislava-Dúbravka, ktoré upravujú postup a podmienky nájmu bytov v bytových domoch, na výstavbu ktorých bola poskytnutá dotácia z prostriedkov štátu nárok na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme tohto bytu pri dodržaní podmienok stanovených v tejto zmluve ( § 5 Pravidiel m.č. Bratislava-Dúbravka). Nájomca je povinný požiadať písomne o predĺženie doby nájmu prenajímateľa najneskôr v lehote 4 mesiacov pred skončením doby nájmu, inak nárok na predĺženie zaniká. Žiadosť sa považuje za doručенú v lehote, pokiaľ je doručенá do podateľne prenajímateľa.
2. Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania nájomnej zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

## **Čl. IV**

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

1. Výška nájomného sa stanovuje podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008. Maximálna cena ročného nájomného je vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu.
2. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu, preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená vo výpočtovom liste. Nájomné v sume **168,26 €** je určené podľa §1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume **141,78 €** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške **310,04 €**.

3. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **930,12 €**. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeku pred podpísaním tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo, **2823284453 kód banky 0200, VS:3012202201**. Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohy zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.
4. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. III. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť podľa č. VIII. ods.4 tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/.
6. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 čl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi bezhotovostným spôsobom z účtu v peňažnom ústave na číslo účtu **17936032/0200** určené prenajímateľom určeného vo výpočtovom liste.
7. Nájomca je povinný po prevzatí určenia nájomcu k uzatvoreniu nájomnej zmluvy na dobu určitú uzatvoriť nájomnú zmluvu u prenajímateľa Mestská časť Bratislava-Dúbravka v lehote, ktorú určí prenajímateľ.
8. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 2 čl. IV/ v lehote, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 Eura za každý i začatý mesiac omeškania.
9. 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.
10. 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 v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcom bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
11. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vznikneš

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 iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.

12. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 10 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 8.
13. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu.
14. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
15. Prenajímateľ 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./ O tejto skutočnosti bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený.

## **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. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
4. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného Krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
5. 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.

6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
8. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa 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. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
12. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok mestskej časti Bratislava-Dúbravka.

## **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 nájomnej zmluvy.
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa odseku 1, nájomca túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámi majetkovo-právnemu oddeleniu, referátu správy bytov a nebytových priestorov. Podmienkou akceptácie oznámenia je príslušný písomný osvedčený doklad /rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list/.
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/

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 prihliadať.

## 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 v znení neskorších predpisov 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, 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

#### §711 ods. 1 písm. g)

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

## Čl. VIII

### Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
2. Nájom bytu pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou.
3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne prenajímateľovi. Splnenie tejto povinnosti je zabezpečené notárskou zápisnicou, ktorá je exekučným titulom pre splnenie tejto povinnosti. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca.
4. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl.IV. ods.3 bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. 3 tejto zmluvy ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku uvedeného v Notárskej zápisnici spísanej dňa 28.09.2012 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave, bude zábezpeka na jeho písomnú žiadosť vyplatená v hotovosti cez pokladnicu mestskej časti alebo 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 vyúčtovania zábezpeky.

## Čl.IX

### Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
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. Nájomca týmto v zmysle ustanovenia § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to pod dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
4. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca, dva prenajímateľ.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je evidenčný list, výpočtový list a protokol o prevzatí bytu.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Notárska zápisnica zo dňa 28.09.2012, spísaná JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave.

v Bratislave dňa: 28.09.2012

---

Prenajímateľ

Ing. Ján Sandtner, starosta, v.r.

---

Nájomca

Róbert Bukaj, v.r.

**prílohy:**

- 1) protokol o prevzatí bytu
- 2) evidenčný a výpočtový list
- 3) notárska zápisnica, spísaná dňa 28.09.2012 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave.

**doručuje sa:**

Róbert Bukaj  
MÚ-Dúbravka, majetkovoprávne a legislatívne oddelenie  
MÚ-Dúbravka, ekonomické oddelenie



