

## Zmluva o nájme bytu

uzavretá pod a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany :

**Prenajímateľ :** Mestská časť Bratislava - Dúbravka  
Sídlo: Žatevná ul. 2, 844 02 Bratislava  
Zastupujúci - Ing. Ján Sandtner, starosta  
Bankové spojenie: VÚB Bratislava-Dúbravka  
IČO: 17936032/0200  
I O: 603 406  
( alej len prenajímateľ )

a

**Nájomca :** Milan Briestenský

( alej len nájomca )

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu zmluvy o nájme bytu : . 254 ě 16- 01/2011

### I. I

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania **3 - izbový byt . 26, I. kategórie, na ul. Pri kríži . 40 v Bratislave**, s prísluženstvom, o obytnej ploche 43,55 m<sup>2</sup>
2. Súčasťou zmluvy o nájme bytu je opis prísluženstva a opis stavu bytu /uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu/, evidenčný list a výpočtový list. Cena nájmu sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 . 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

### I. II

#### Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v I. I tejto zmluvy užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, keď táto povinnosť poruší príslužník domácnosti nájomcu.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

### **I. III Doba nájmu**

Nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy na dobu:

**určitú od 01.03. 2011 do 29.02.2012**

Nájomný vzťah nadobudne právne účinky dňom podpísania nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Podmienky zmeny doby nájmu z doby určitej na dobu neurčitú sú:

- a) vykonanie takých zmien, ktorými sa byt stane spôsobilým na bývanie. Za zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na bývanie sa považuje vykonanie opráv bytu a jeho základného príslušenstva a výmena, resp. doplnenie zariadenia a vybavenia bytu, v prípade ktorých oprávnené náklady presiahnu 3-násobok ročného nájomného toho, ktorého bytu, stanoveného pred vykonaním týchto zmien. Prenajímateľ je oprávnený posúdiť a odsúhlasiť splnenie tejto podmienky na základe nájomcom predložených dokladov ako aj fyzického preverenia vykonaných zmien. V prípade nájomnej zmluvy uzavretej na dobu kratšiu ako 1 rok nie je možné dobu nájmu zmeniť na dobu neurčitú,
- b) dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a nájomnej zmluvy, predovšetkým však pravidelná úhrada nájomného a záloh za služby spojené s užívaním bytu, nepoškodzovanie bytu a spoločných častí a zariadení domu a dodržiavanie práv nájomcov a vlastníkov iných bytov v dome.

### **I. IV**

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

1. Výška nájomného je stanovená podľa platných predpisov a cenových výmerov. Výška mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu a číslo útu je uvedená vo výpočtovom liste.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy za poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu / alej len služby/.
3. Nájomca je povinný platiť, uvedené v bode 2 I. IV nájomnej zmluvy, uhrádzať prenajímateľovi na číslo účtu určené prenajímateľom.
4. V prípade, keď nájomca svoju povinnosť v bode 2, I. IV nespĺní, je povinný

uhradi prenajímate ovi aj poplatok z omezkania. Poplatok z omezkania je za ka0dý de omezkania 0,50 promile z dl0nej sumy, najmenej však 0,83 " za ka0dý i za atý mesiac omezkania.

5. Nájomca je povinný uhradi prenajímate ovi skuto nú cenu za jednotlivé druhy slu0ieb, ktoré prenajímate poskytuje sám, alebo prostredníctvom dodávate ov.
  6. Skuto nú cenu slu0ieb za zú tovacie obdobie v0dy k 31.12. zú tuje prenajímate najneskôr s vyú tovaním vykurovacej sezóny ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé slu0by a ich skuto nou cenou.
  7. Nájomca je povinný doplati prenajímate ovi prípadné nedoplatky za skuto né ceny slu0ieb najneskôr do 15 dní odo d a oznámenia nedoplatku.
  8. Prípadným preplatkom za zálohované slu0by mô0e prenajímate kompenzova uspokojenie svojej poh adávky, ktorú má vo i nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu uvedenej v bode 2 I. IV tejto zmluvy.
- Nájomca sa týmto nezbavuje zodpovednosti podľa ust. § 711 ods. 1 Ob ianskeho zákonníka.
9. Dojednaný spôsob zálohovania a rozú tovania cien za slu0by platí, pokia sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo inak nestanoví právny predpis.
  10. Prenajímate si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby meni výzku mesa ných záloh za jednotlivé druhy slu0ieb, ak na to bude právny alebo iný dôvod/ napr. rozzírenie slu0ieb, zvýšenie cien slu0ieb a pod. /

## **I. V Práva a povinnosti**

Zmluvné strany sa zaväzujú, 0e svoje práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o nájme bytu budú vykonáva v súlade s Ob ianskym zákonníkom a to najmä :

1. Prenajímate odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne u0ívanie. Opis bytu tvorí sú as tejto zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, 0e pozná technický stav bytu v ase uzatvárania tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný byt udr0iava v stave spôsobilom na riadne u0ívanie a po skon ení nájmu byt odovzda prenajímate ovi v u0ívaniaskopnom stave, pri om sa berie zrete na be0né opotrebenie.
4. Nájomca je povinný umo0ni prenajímate ovi vstup do bytu za ú elom vykonania opráv a za ú elom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za ú elom kontroly spôsobu a rozsahu u0ívania bytu nájomcom.

5. Drobné opravy v byte a náklady spojené s be0nou údr0bou bytu bude hradi nájomca v zmysle Prílohy nariadenia vlády SR . 87/1995 Z. z.
6. Nájomca je povinný bez zbyto ného odkladu oznámi prenajímate ovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znáza prenajímate .
7. Ak nájomca nesplní svoju povinnos pod a bodov 3 - 6 I. V nájomnej zmluvy, zodpovedá prenajímate ovi za vzniknutú zrodu.
8. Nájomca nesmie vykona bez súhlasu prenajímate a stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.
9. Nájomca mô0e prenecha byt, alebo jeho as inému do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímate a. Prenajímate udelí súhlas k podnájmu, ak nájomca preuká0e prenajímate ovi, 0e svoj byt do asne nemô0e u0íva z dôvodov hodných osobitného zrete a

#### **I. VI**

#### **Evidencia prísluýníkov domácnosti**

1. V eviden nom liste je uvedený po et osôb 0ijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vz ah k nájomcovi.
2. Pri zvýšení, alebo zní0ení po tu osôb, ktoré sú uvedené v eviden nom liste, nájomca túto skuto nos bezodkladne oznámi Majetkovo-právnemu oddeleniu. Podmienkou akceptácie oznámenia je prísluzný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobázny list, úmrtný list), prípadne písomný, úradne overený prejav vôle osoby, ktorá opúz a spoločnú domácnos .

#### **I. VII**

#### **Hrubé poruýenie nájomnej zmluvy**

Za hrubé poruzenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok výpove z nájmu bytu zo strany prenajímate a v zmysle ust. § 711 ods. 1 sa považuje najmä :

- neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s u0ívaním bytu po dobu dlhziu ako tri mesiace,
- obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov,
- pozkodzovanie bytu, jeho prísluzenstva, spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome,
- vykonanie stavebných úprav, alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímate a,
- ruzenie pokojného bývania ostatných nájomcov a vlastníkov bytov,
- poruzovanie dobrých mravov v dome zo strany nájomcu, alebo prísluzníkov jeho domácnosti.

#### **I. VIII**

## Záver e né a prechodné ustanovenia

Pokia táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vz ah upravujú ustanovenia § 685 a nasl. Ob ianskeho zákonníka.

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, Oe vzetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riezi vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, Oe vzetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodr0iava .
3. Ú astníci si zmluvu pre ítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoru ne podpísali.
4. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy obdr0í nájomca, dva prenajímate .

v Bratislave d a 18.02.2011

Za prenajímate a :

---

Ing. Ján Sandtner v.r., starosta  
M Bratislava-Dúbravka

Nájomca :

---

Milan Briestenský v.r.

V zmysle § 7 zákona . 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, súhlasím s uvedením osobných údajov v tejto zmluve o nájme bytu.

Prevzal:

d a:

