

# ZMLUVA O NÁJME UBYTOVACEJ JEDNOTKY

Ev. č. ....../2024

uzatvorená v zmysle § 51 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi zmluvnými stranami:

## PRENAJÍMATEL:

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa  
zast. JUDr. Ing. Martinom Kurucom, starostom  
Šíravská 7, 821 07 Bratislava  
bankové spojenie: VÚB, a. s.  
č. ú.: SK30 0200 0000 0000 0442 4062  
IČO: 006 032 95  
DIČ: 2020840118

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## NÁJOMCA:

Andrii Makhometa  
nar.: [REDACTED]  
trvale bytom: [REDACTED] Ukrajina  
číslo OP/cestovného dokladu: [REDACTED]  
občianstvo: Ukrajina  
tel. č.: +42 [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej tiež „zmluvné strany“ a jednotlivito „zmluvná strana“)

## Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v zmysle uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa č. 398/XXII/2021 zo dňa 07.12.2021, ktorým boli prijaté „Zásady o podmienkach prideľovania ubytovacích jednotiek v objekte ubytovne Čiližská pre potreby škôl, školských zariadení a služobné účely“ v znení neskorších dodatkov (ďalej len „zásady“), ktoré upravujú podmienky a postup prideľovania ubytovacích jednotiek pre potreby škôl, školských zariadení a pre služobné účely, ktoré sa nachádzajú v objekte ubytovne na Čiližskej ulici. Prideľenie ubytovacích jednotiek slúži na preklopenie dočasnej situácie do doby zosúladenia pracovných a rodinných pomerov s bytovou situáciou zamestnancov škôl, zamestnancov školských zariadení, zamestnancov mestskej časti a zamestnancov mestskej polície, ale aj ukrajinských odídenecov.

## Časť 1. Predmet zmluvy

### I.

1. Predmetom tejto zmluvy je ubytovacia jednotka (ďalej len „UJ“ alebo „predmet zmluvy“) I. kategórie o celkovej ploche 17,06 m<sup>2</sup>, číslo bytu 102, prvé nadzemné podlažie Ubytovne

Čiližská - súpisné číslo 14236, orientačné číslo 3, pozostávajúceho z 1 obytnej miestnosti bez príslušenstva, (kuchyňa, kúpeľňa a WC sú spoločné).

## **II.**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom Ubytovne uvedenej v čl. I. tejto zmluvy, zapísanej na liste vlastníctva č. 3995, evidovaným Správou katastra pre hl. mesto SR Bratislavu (ďalej len „ubytovňa“).

## **III.**

1. Nájomca týmto prehlasuje, že na základe fyzickej prehliadky bytovej jednotky, je mu známy skutočný stav predmetu tejto zmluvy, a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v časti 4., čl. XIII., bod 1. tejto zmluvy. Pri odovzdaní a prevzatí UJ zmluvnými stranami bude vystavený „Protokol o odovzdaní a prevzatí UJ“, v ktorom môže odmietnuť prevziať UJ.

## **Časť 2.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu**

## **IV.**

1. Prenajímateľ po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy prenecháva za odplatu nájomcovi predmet zmluvy do nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním UJ v zmysle časti 3. tejto zmluvy.

## **V.**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu a v tomto stave ho po dobu účinnosti tejto zmluvy udržiavať.
2. Drobné opravy na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou sa zaväzuje vykonávať a hradiť nájomca.
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy, okrem prípadov spočívajúcich v objektívnej skutočnosti.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy výlučne za účelom bývania.

## **VI.**

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory (vrátane spoločnej kuchyne na prvom nadzemnom podlaží) a zariadenie UJ riadnym spôsobom a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním UJ a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda. Pri výkone svojich práv sa nájomca zaväzuje, že bude dbať, aby sa v ubytovni, v ktorom sa UJ nachádza, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom výkon ich práv.
2. Nájomca je zodpovedný za škody a závady, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré s ním bývajú a je povinný škody a závady odstrániť. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

## **VII.**

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závadu alebo škodu, iné ako podľa článku V ods. 2. tejto zmluvy, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ podľa tohto článku a súčasne mu umožniť ich vykonanie a pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú.
3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie predmetu zmluvy podľa článku V. tejto zmluvy.

## VIII.

1. Ak nájomca urobí zmeny na predmete zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak hrozí v dôsledku vykonávaných zmien na predmete zmluvy prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, zmluvné strany sa dohodli, v prípade porušenia tejto povinnosti na zmluvnej pokute vo výške 200 eur.
3. Nájomca súhlasí s tým, že ak vykoná stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, nebude si vyžadovať preplatenie stavebných úprav a ani si neuplatní nárok na zhodnotenie nehnuteľností.
4. Nájomca nesmie v UJ alebo v priestoroch ubytovne fajčiť, zaväzuje sa dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy upravujúce zdravotné, bezpečnostné, hygienické a epidemické opatrenia. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať hygienu a čistotu v UJ a v priestoroch ubytovne.

## IX.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do predmetu zmluvy len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom a to za účelom odpisov vodomeroch a iných údajov súvisiacich s užívaním bytu.
3. V prípade havárie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

## X.

1. Nájomca nesmie prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa článku XIV. tejto zmluvy.

## XI.

1. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb.
2. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, je prenajímateľ povinný uskutočniť potrebné právne opatrenia k ich ochrane.

## Časť 3.

### Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s UJ

## XII.

1. Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetu zmluvy včas a riadne uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním UJ vo výške uvedenej vo výpočtovom liste (príloha č. 1).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za UJ a úhrady za plnenia poskytované s užívaním UJ do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca v hotovosti alebo bezhotovostne - prevodom na účet prenajímateľa číslo: **SK30 0200 0000 0000 0442 4062, pod variabilným symbolom 6160015600.**
3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb podľa tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnymi predpismi.

#### Časť 4.

#### Doba nájmu a skončenie nájmu

#### XIII.

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na dobu určitú jeden rok a to od 01.07.2024 do 30.06.2025.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Výpovedná lehota je jeden týždeň, ak bola daná výpoveď prenajímateľom nájomcovi zo zdravotných, hygienických, bezpečnostných, epidemických, havarijných, rekonštrukčných alebo iných závažných dôvodov.

#### XIV.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek počas doby účinnosti od zmluvy odstúpiť, ak nájomca hrubo porušuje dobré mravy alebo inak porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak je nájomca v omeškaní s nájomným za UJ aspoň jeden mesiac alebo uviedol nepravdivé údaje v žiadosti o UJ alebo v tejto zmluve.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy pred uplynutím dohodnutej doby, je však povinný nahradiť prenajímateľovi ujmu vzniknutú predčasným skončením zmluvy a to vo výške jednomesačného nájomného UJ.
2. V prípade, že predmet zmluvy bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu alebo sa tak stane neskôr - bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

#### XV.

1. Po podaní výpovede alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaní predmetu zmluvy je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenájom predmetu zmluvy jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca však nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

#### XVI.

1. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade poškodenia alebo nadmerného opotrebovania predmetu zmluvy alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.

**Časť 5.**  
**Záverečné ustanovenia.**

**XVII.**

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, ktoré sú identické. Nájomca obdrží jedno vyhotovenie.
2. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme a to po predchádzajúcom, vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Pre právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy platia primerane ustanovenia právneho poriadku Slovenskej republiky a skutočnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa primerane spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, v časti 4., článok XIII., bod 1, resp. v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú si vedomé existencie práv a povinností z ustanovenia § 47a a následne Občianskeho zákonníka v platnom znení a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a znení neskorších predpisov a v nadväznosti na zákonnú povinnosť prenajímateľa, súhlasia so zverejnením zmluvy v centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle prenajímateľa.
6. Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou všetky zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, a tento že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola učená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ani žiadnym iným spôsobom vynútená.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 – Výpočtový list.

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa 26.06.2024

za nájomcu :

za prenajímateľa :



.....  
**Andrii Makhometa**



.....  
**JUDr. Ing. Martin Kuruc**  
starosta

Príloha č. 1 k ZMLUVE O NÁJME UBYTOVACEJ JEDNOTKY  
Ev. č. MČ ...../2024

**M e s a č n ý   v ý p o č t o v ý   l i s t**  
platný od 01.07.2024

---

Nájomca:

Andrii Makhometa, nar.: [REDACTED]

trvale bytom [REDACTED] Ukrajina

**Objekt:** Ubytovňa Čiližská 3, súpisné číslo 14236, 821 07 Bratislava

**Predmet nájmu:** prechodné nájomné bývanie pre ukrajinských odíedencov.

Ubytovacia jednotka č. 102 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží, pozostáva z jednej obytnej miestnosti bez príslušenstva, (kuchyňa, kúpeľňa a WC sú spoločné)

**Prenajatá podlahová plocha** ..... 17,06 m<sup>2</sup>

**Preddavky na nájomné a za služby spojené s užívaním predmetu nájmu mesačne:**

Nájomné dospelá osoba    50,00 Eur

Energie dospelá osoba    50,00 Eur

**CELKOM mesačne:** **100,00 Eur**

Slovom: sto eur

Vypracovala:

Ing. Mariana Kaskötö,  
Referent ÚKR



V Bratislave: 25.06.2024