

Zmluva o nájme bytu č. 401/2024

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „*Občiansky zákonník*“)
(ďalej len „*zmluva*“)

medzi zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
zastúpená starostom: Dana Čahojová
IČO: 00 603 520
DIČ: 2020919164
Bankové spojenie: Prima banka
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

2. Nájomca: **Meno a priezvisko:** Anita Seressová
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:

(ďalej len „*nájomca*“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „*zmluvné strany*“, každý jednotlivu ďalej aj ako „*zmluvná strana*“).

„Zmluvné strany, v zmysle uznesenia komisie pre služobné byty zo dňa 26.08.2024, sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka za nasledovných podmienok.“

Článok I **Predmet zmluvy**

- 1.1 Predmetom zmluvy je nájom služobného bytu vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves.
- 1.2 Predmetom nájmu je izba č. 1 o výmere 16,83 m², v 3-izbovom služobnom byte o celkovej výmere 84,19 m², ktorý sa nachádza v budove Základnej školy A. Dubčeka na ulici Majerníkova 62 v Bratislave, súpisné číslo 3101, postaveného na pozemku C-KN parc. č. 1669/609 zapísaného na LV č. 4708, okres Bratislava IV, obec: Bratislava-mestská časť Karlova V, katastrálne územie Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*byt*“, „*služobný byt*“ alebo „*predmet nájmu*“).

- 1.3 Byt pozostáva z troch izieb a príslušenstva; plocha obytných miestností je spolu 45,78 m², plocha vedľajších miestností je 38,41m², podlahová plocha bytu je spolu 84,19 m². Byt je I. kategórie, vykurovaný diaľkovo. Popis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe č. 1 „Evidenčný list“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „Evidenčný list“).
- 1.4 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1.2 tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať, pričom je povinný za užívanie platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu podľa Článku IV tejto zmluvy.
- 1.5 Podmienkou nájmu je pracovný pomer nájomcu u prenajímateľa.

Článok II

Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v bode 1.2 tejto zmluvy za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov svojej domácnosti.
- 2.2 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo školy, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
- 2.3 Osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi sú uvedené v Evidenčnom liste. Nájomca je povinný každú zmenu osôb členov domácnosti, ktorí s ním užívajú byt, bezodkladne, najneskôr však do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti, oznámiť prenajímateľovi. Pre tento prípad nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Oznámenie nájomcu bude založené do spisu nájomcu vedenom u prenajímateľa.
- 2.4 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.

Článok III

Doba nájmu a rozvázovacia podmienka

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.08.2025 s podmienkou, že v prípade, že počas tejto doby skončí pracovný pomer nájomcu u prenajímateľa, končí doba nájmu k termínu skončenia tohto pracovného pomeru.
- 3.2 **V prípade nesplnenia povinností nájomcu zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku a podpísať a následne doručiť prenajímateľovi notársku zápisnicu vyhotovenú v zmysle osobitného predpisu, ktoré nájomcovi (v pozícii zamestnanca) priamo vyplývajú z čl. 6 ods. 1 a 2 Smernice o postupe pri nakladaní so služobnými bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (Interný predpis č. 7/2021 zo dňa 1.8.2021 v znení Interného predpisu č. 10/2024 zo dňa 11.09.2024) ako aj z tejto**

zmluvy (body 4.8 a 4.10), nájomný vzťah medzi nájomcom a prenajímateľom zanikne.

Článok IV

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov z 23. apríla 2008 č. 01/R/ o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov. Nájomca je povinný okrem nájomného preddavkovo platiť aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška ročného a mesačného nájomného a preddavkov úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sú uvedené v Evidenčnom liste.
- 4.2 Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi nájomné spolu s preddavkovými platbami úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom uhrádza, a to na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy s variabilným symbolom 4012024.
- 4.3 Nájomca je povinný poukázať platby nájomného a preddavkov úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu včas tak, aby tieto najneskôr v pätnásty deň nasledujúceho kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa.
- 4.4 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu za plnenia poskytované s užívaním bytu za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, a to ako rozdiel medzi zaplatenými preddavkami úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a ich skutočnou cenou.
- 4.5 V prípade, ak vyúčtovaním podľa bodu 4.4 tejto zmluvy vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote podať voči nemu námietky. Prenajímateľ je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať a o výsledku informovať nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, pokiaľ sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.
- 4.6 Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok nájomného alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania preddavkov úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu s nedoplatkami nájomcu za predchádzajúce obdobie, ktoré vznikli porušením povinnosti nájomcu platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas.
- 4.7 Prenajímateľ môže aj v priebehu trvania nájmu zmeniť výšku nájomného a/alebo výšku preddavkov úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich cenu, alebo ak dôjde k zmene rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmenu výšky nájomného a/alebo preddavkov úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať na základe jednostranného oznámenia o ich zvýšení. Pre tento prípad nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve.
- 4.8 Nájomca je povinný uhradiť na účet prenajímateľa **finančnú zábezpeku** vo výške mesačného nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Nájomca

podpisom tejto zmluvy súhlasí s ponechaním finančnej zábezpeky v plnej výške na účte prenajímateľa po celú dobu trvania tejto zmluvy až do ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo vyúčtovania opráv podľa tohto bodu zmluvy a zároveň súhlasí s jej nasledovným použitím a zúčtovaním:

Finančné prostriedky v rámci finančnej zábezpeky od nájomcu mestská časť vedie podľa platných právnych predpisov a použitie, resp. započítanie zo zábezpeky bude vykonané nasledovne:

- a) nezaplatené nájomné a preddavky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu budú započítané ku dňu ich splatnosti,
- b) nedoplatok vzniknutý na plneniach poskytovaných s užívaním bytu bude započítaný po ročnom vyúčtovaní ku dňu splatnosti vyúčtovania,
- c) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie budú započítané do 60 dní od skončenia nájmu.

Finančnú zábezpeku mestská časť zúčtuje nájomcovi po skončení nájmu bytu, resp. po ročnom vyúčtovaní úhrad za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu alebo po vyúčtovaní opráv podľa tohto bodu zmluvy a zvyšnú sumu mu vyplatí do 30 dní.

- 4.9 Ak prenajímateľ preukázateľne použije finančnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi, je nájomca povinný v lehote 15 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť finančnú zábezpeku do jej pôvodnej výšky. V prípade, že nájomca povinnosť doplniť finančnú zábezpeku včas nesplní, je povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia finančnej zábezpeky za každý začatý deň omeškania s doplnením zábezpeky.
- 4.10 Nájomca je povinný najneskôr do 8 pracovných dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy podpísať a doručiť prenajímateľovi aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky splatné pohľadávky prenajímateľa, ktoré vznikli zo zmluvy. Náklady na odmenu notárovi za vyhotovenie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice nájomca odovzdá prenajímateľovi.
- 4.11 V prípade, že nájomca nesplní povinnosti vyplývajúce mu z bodov 4.8 a 4.10 tejto zmluvy, dôjde k naplneniu rozvázovacej podmienky podľa bodu 3.2 tejto zmluvy a súčasne čl. 6 ods. 5 Smernice o postupe pri nakladaní so služobnými bytmi vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (Interný predpis č. 7/2021 zo dňa 1.8.2021 v znení Interného predpisu č. 10/2024 zo dňa 11.09.2024), v dôsledku čoho táto zmluva zaniká. Prenajímateľ je oprávnený pri takomto zániku zmluvy požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 200,- Eur (slovom: dvesto eur).

Článok V

Poplatok z omeškania

- 5.1 Ak nájomca neuhradí nájomné, preddavok úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nedoplatok z celoročného vyúčtovania preddavkov v lehote ich splatnosti určenej touto zmluvou, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eur za každý, aj začatý mesiac omeškania, a to v zmysle ustanovenia § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Práva a povinnosti prenajímateľa sa riadia ustanoveniami § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 6.2 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby prenajímateľ ani užívatelia ostatných okolitých bytových jednotiek neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzititia a domový poriadok, pokiaľ bol prijatý.
- 6.4 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytu a školy nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytu a školy.
- 6.5 Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po ukončení nájmu byt odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebovaniu. Nájomca sa zaväzuje pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia alebo nahradiť prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu bytu a ktoré na majetku prenajímateľa spôsobil sám, alebo členovia jeho domácnosti, alebo jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti prístup do predmetu nájmu a k veciam prenajímateľa. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu.
- 6.6 Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu je povinný uhrádzať nájomca. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 a nasl. nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe tohto nariadenia.
- 6.7 Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv alebo údržby, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za takto spôsobenú škodu.
- 6.8 Poistenie majetku na vnesených veciach vo vlastníctve nájomcu vykoná nájomca podľa vlastného uváženia a na vlastne náklady. Nájomca v prípade, že tieto vnesené veci nepoistil, je uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady na ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach na strane prenajímateľa, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením

prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť bytovú náhradu.

- 6.9 Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom ohlásení uskutočnenom minimálne deň vopred, v havarijných prípadoch však bezodkladne, umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva.
- 6.10 Nájomca nesmie v byte vykonávať bez súhlasu prenajímateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny, a to ani na vlastné náklady. Nájomca berie na vedomie, že k uskutočneniu stavebných prác, opráv alebo úprav, ktoré nebudú mať charakter bežných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác, je povinný vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
- 6.11 Chovať domáce zvieratá (ďalej len „zvieratá“) je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a za podmienok, že nájomca a ostatné osoby v byte budú dodržiavať hygienické predpisy o chove a riadnej starostlivosti a zabezpečia, aby zvieratá neobťažovali ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome.
- 6.12 Nájomca je povinný najneskôr v lehote do 30 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy prihlásiť sa na trvalý pobyt v predmete nájmu a po skončení nájmu sa z trvalého pobytu bezodkladne odhlásiť.
- 6.13 Nájomca je povinný prihlásiť osoby, ktoré sa so súhlasom prenajímateľa prechodne zdržujú v byte dlhšie ako 3 mesiace na prechodný pobyt, a to najneskôr do 15 dní po uplynutí tejto doby, pričom súčasne oznámi aj predpokladanú dĺžku ich pobytu.

Článok VII

Skončenie nájmu

- 7.1 Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká uplynutím doby, na ktorú je zmluva uzatvorená.
- 7.2 Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou predčasne kedykoľvek ukončiť dohodou.
- 7.3 Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť aj jednostranne, a to:
 - a) výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu,
 - b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že hrubým porušením povinností nájomcu vyplývajúcich mu z nájmu bytu pre ktoré je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka sa rozumie aj:
 - a) neoznámenie zmeny osôb členov domácnosti nájomcu, ktorí s ním užívajú byt prenajímateľovi v lehotách uvedených v tejto zmluve,
 - b) nedoplnenie finančnej zábezpeky do jej pôvodnej výšky v prípade a v lehote uvedenej v bode 4.9 tejto zmluvy,
 - c) prenechanie bytu alebo časti bytu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, zriadenie záložného práva alebo iné zaťaženie predmetu nájmu,

- d) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v predmete nájmu zo strany nájomcu alebo osôb tvoriacich domácnosť nájomcu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) opakované porušenie povinnosti nájomcu zabezpečiť bežnú údržbu a drobné opravy v predmete nájmu na vlastné náklady, v dôsledku čoho vzniká na majetku prenajímateľa škoda,
 - f) porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva podľa podmienok uvedených v bode 6.9 tejto zmluvy za účelom kontroly stavu prenajatého majetku prenajímateľa alebo v záujme vykonania opráv a stavebných úprav väčšieho rozsahu v predmete nájmu,
 - g) chovanie zvierat'a/zvierat v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - h) iné porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúcej mu z tejto zmluvy, ak nájomca ani po predchádzajúcej výzve prenajímateľa, v lehote určenej prenajímateľom vo výzve, toto porušenie neodstránil, alebo ho počas trvania doby nájmu zopakoval.
- 7.5 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájomný vzťah založený touto zmluvou uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.6 Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10,-EUR (slovom: desať eur) za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu. Nájomca podpisom zmluvy zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ je v takom prípade oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu, a to svojpomocne, bez súhlasu nájomcu a bez nutnosti poskytnutia bytovej náhrady nájomcovi, pričom zmluvné strany sa dohodli, že hnutelné veci, ponechané v predmete nájmu nájomcom po skončení nájmu a netvoriace zjavne odpad, môže prenajímateľ premiestniť na max. 30 dní do svojho skladu a po uplynutí tejto lehoty je prenajímateľ oprávnený všetky tieto hnutelné veci nájomcu ako staré a opotrebované, majúce nepatrnú hodnotu vyhodiť zo skladu ako odpad.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 8.2 Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami. To neplatí v prípadoch, v ktorých sa podľa tejto zmluvy uzatvorenie dodatku nevyžaduje.
- 8.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

- 8.4 Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a nájomca obdrží dva rovnopisy.
- 8.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Dana Čahojová, starostka
mestskej časti Bratislava-Karlova Ves

.....
Anita Seressová