

**Zmluva o nájme bytu**  
**uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka**

(ďalej v texte ako „**Zmluva**“) medzi zmluvnými stranami:

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| <b>Prenajímateľ:</b> | <b>Mestská časť Bratislava–Nové Mesto</b> |
| Zastúpený:           | Mgr. Matúš Čupka, starosta                |
| Sídlo:               | Junácka 1, 832 91 Bratislava              |
| IČO:                 | 00 603 317                                |
| DIČ:                 | 2020887385                                |
| Bankové spojenie:    | Prima banka Slovensko, a.s.               |
| IBAN:                | SK356000000001800347015                   |
| Variabilný symbol:   |                                           |

(ďalej v texte ako „**Prenajímateľ**“)

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| <b>Nájomca:</b> | <b>Iveta Szöcsová</b> |
| Narodený:       |                       |
| Trvale bytom:   |                       |

(ďalej v texte ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**zmluvné strany**“).

**Článok I.**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom garsónového bytu č. 21, 2. kategórie, pozostávajúceho z jednej obytnej izby a základného príslušenstva (ďalej v texte ako „byť“), ktorý sa nachádza na 2. podlaží bytového domu so súp. č. 6959 postavenom na pozemku - parc. č. 17090/24 na Bojnickej ulici č. 21 v Bratislave, v katastrálnom území Nové Mesto a zapísanom na liste vlastníctva č. 6336 (ďalej v texte ako „bytový dom“). Podrobný opis bytu a opis jeho príslušenstva sa nachádza v Prílohe č. 1 tejto zmluvy – evidenčnom liste pre výpočet nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ uzatvára s nájomcom Zmluvu o nájme bytu na základe odporúčania Komisie sociálnych vecí a bývania zo dňa 12.11.2024.

**Článok II.**  
**Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt a nájomca sa za jeho užívanie zaväzuje platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie bytového domu riadne a s náležitou starostlivosťou.
3. Prenajímateľ bude poskytovať k bytu nasledovné služby spojené s nájmom: osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné, odvod zrážkovej vody, upratovanie spoločných priestorov, odvoz odpadu ďalej v texte ako („*služby spojené s nájmom*“).
4. Nájomca vyhlasuje, že nie je vlastníkom žiadnej nehnuteľnosti.

### **Článok III.**

#### **Rozsah a účel užívania, odovzdanie bytu**

1. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na bývanie.
2. V inom rozsahu, ako na bývanie, možno byt užívať len po písomnom súhlase prenajímateľa. V prípade porušenia účelu užívania bytu nájomcom, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ust. § 711, ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca bytu a osoby ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti sú tiež oprávnení užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
5. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto zmluve prehlasujú, že byt bol nájomcovi odovzdaný pred podpisom tejto zmluvy, nakoľko tento užíval aj po uplynutí doby platnosti a účinnosti zmluvy o nájme bytu č. 265/2018 zo dňa 21.09.2018 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 30.09.2020 a Dodatku č. 2 zo dňa 12.10.2021. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve prehlasuje, že s faktickým stavom predmetu nájmu je dôkladne oboznámený a predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu sa nevyskytujú žiadne právne ani faktické vady prenajímateľovi známe a ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili užívaniu predmetu nájmu na dohodnutý účel.

### **Článok IV.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 1 rok odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### **Článok V.**

#### **Výška a spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu**

1. Výška nájomného sa vypočíta podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomného, v znení opatrenia č. 02/R/2008, ako aj opatrenia 01/R/2011, v znení neskorších predpisov s účinnosťou do 31.12.2024. Od 01.01.2025 bude Výška nájomného vypočítaná podľa Vyhlášky Ministerstva dopravy SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájomov bytov vo verejnom sektore.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v súlade s **Prílohou č. 1** k tejto zmluve, a to vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi, pričom tieto je povinný uhrádzať spolu, a to buď poštovou poukážkou, alebo bezhotovostným bankovým prevodom prípadne hotovostným vkladom na účet prenajímateľa s označeným variabilným symbolom uvedeným v záhlaví tejto zmluvy, resp. osobne do pokladne - Miestneho úradu prenajímateľa na Junáckej ulici č. 1 v Bratislave.
3. Preplatok z celoročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, prenajímateľ nájomcovi vypláti do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi.
4. Nedoplatok z celoročného vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa s označením variabilného symbolu uvedeným v záhlaví tejto zmluvy, v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu nájomcovi.
5. Pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného, zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, resp. s platením nedoplatku z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu, o viac ako 5 dní po ich splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zákonný poplatok z omeškania za každý aj začatý deň omeškania.

6. Prenajíateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia skutočnosti pre určenie jeho výšky, alebo na základe zmeny danej osobitným predpisom.
7. Zmenu výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu je prenajíateľ oprávnený jednostranne vykonať aj ak je na to iný dôvod, napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie ceny poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu a pod.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných zálohových platieb za služby spojené s nájomom je prenajíateľ oprávnený zmeniť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo na vykonanie tejto zmeny.
9. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky voči prenajíateľovi na tretiu osobu.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti nájomcu a prenajíateľa**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a po ukončení nájmu byt najneskôr do troch pracovných dní odo dňa skončenia nájmu protokolárne odovzdať prenajíateľovi v riadnom stave zodpovedajúcem obvyklému opotrebeniu a vypratany.
3. Nájomca je povinný byt a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
4. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, uhrádza nájomca.
5. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajíateľ a je povinný prenajíateľovi umožniť vstup do bytu za týmto účelom, ako aj za účelom dezinfekcie bytu a technickej kontroly bytu v nevyhnutnom rozsahu.
6. Nájomca je povinný strpieť kontroly prenajíateľa za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom a je povinný mu umožniť tieto kontroly najneskôr v lehote 1 dňa odo dňa požiadania zo strany prenajíateľa. Pre prípad akejkoľvek hrozacej škody, pričom postačí aj podozrenie, bude mať prenajíateľ právo vstupu do bytu.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať bez písomného súhlasu prenajíateľa žiadne stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky písomne odsúhlasené úpravy zo strany prenajíateľa v byte ohlásiť prenajíateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu. Akékoľvek stavebné úpravy, investície a pod. do bytu, na základe písomného súhlasu prenajíateľa, vykonané nájomcom, budú bez nároku nájomcu na ich náhradu voči prenajíateľovi a nájomca nebude oprávnený, po skončení nájmu, požadovať protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýši s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj výslovný súhlas. V prípade, ak nájomca vykoná uvedené zmeny s písomným súhlasom prenajíateľa, prenajíateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajíateľovi počet osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti a pri jeho zvýšení / znížení (odšťahovanie, smrť a pod.) túto skutočnosť, najneskôr v lehote do 5 dní odo dňa jej vzniku oznámiť a písomne doručiť toto oznámenie prenajíateľovi.
9. Prenajatý byt nezakladá právo nájomcu na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
10. Nájomca je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, resp. bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú v spoločnej domácnosti, ako aj nahradiť všetky škody spôsobené nájomcom, osobami žijúcimi s ním v spoločnej domácnosti, resp. akýmikoľvek tretími osobami, ktorým umožnil vstup do bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, a to nie len škody na/v byte, ale aj v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza (napr. spoločné priestory, spoločné zariadenia a pod.).
11. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu, prípadne výpožičky, bez predchádzajúceho

písomného súhlasu prenajímateľa, a to pod sankciou zmluvnej pokuty vo výške 5.000,- € za každé aj jednotlivé porušenie.

12. Nájomca je povinný dodržiavať a samostatne zabezpečiť všetky povinnosti v oblasti požiarnej ochrany v zmysle platných právnych predpisov.
13. Nájomca je oprávnený dať byt, ako aj jeho vnútorné zariadenia a svoj majetok, poistiť na vlastné náklady.

## **Článok VII. Skončenie zmluvy**

1. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť aj jednostranne výpoveďou:
  - a) nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu;
  - b) prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca vyhlasuje, že rozhodnou adresou pre doručovanie písomností, je adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
6. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, úhrad za služby spojené s užívaním bytu a ich prípadné vyúčtovanie, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, či poplatku z omeškania.

## **VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca je povinný v lehote do **10 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy** predložiť prenajímateľovi **notársku zápisnicu s exekučným titulom vypratania bytu** v prípade, ak dôjde k skončeniu tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bude obsahovať: **„Vyhlásenie nájomcu o uznaní záväzkov z nájomnej zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa ustanovenia § 41 ods. 2 v spojení s ustanovením § 184 zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti /Exekučný poriadok v platnom znení/.“**
2. V prípade, ak nájomca nepredloží notársku zápisnicu podľa bodu 1. tohto článku v stanovenej lehote, táto zmluva zaniká (rozvázovacia podmienka).

## **IX. Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch každý so silou originálu, pričom prenajímateľ si ponechá štyri rovnopisy a nájomca dva rovnopisy tejto zmluvy.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 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 v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto predstavuje ich pravú, vážnu a slobodnú vôľu a nebola dojednaná v tiesni ani za jednostranne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu zmluvu potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

**Príloha č. 1:** Evidenčný list

V Bratislave dňa 19.12.2024

V Bratislave dňa 19.12.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

---

**Mgr. Matúš Čupka**  
starosta mestskej časti  
v.r.

---

**Iveta Szöcssová**  
v.r.

## E V I D E N Č N Ý   L I S T   PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Szöcsová Iveta

ADRESA : 83104 Bratislava, Bojnická 21  
Číslo domu: 0000021 Číslo bytu: 21

Spos.plat.: sporoziro                      Ink.číslo : 0911941057

---

Ú D A J E      O      B Y T E

---

Kategória: 2      Vykurovanie: Výška miestností: 2.65  
Podlažie : 2

## V Ý M E R A B Y T U

| OBYTNÁ PLOCHA      | VEDLAJŠIA PLOCHA | OSTATNÉ MIESTNOSTI | PODLAHOVÁ PLOCHA       |                |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------------|----------------|
| Obytná mies. 20.27 | Predsieň 3.70    | Rezerva 2 3.18     | OBYT.+VEDL.<br>CELKOVÁ | 23.97<br>27.15 |

S P O L U B Ý V A J Ú C I

|            |                            |
|------------|----------------------------|
| Vzťah      | Meno                       |
| manzel(ka) | Milan                      |
| syn(dcera) | Dominik Zsille 01/21odhl . |
| syn(dcera) | Patrik 01/21odhl.          |
| syn(dcera) | Nikola 01/21odhl.          |

|                                 |   |                        |      |
|---------------------------------|---|------------------------|------|
| Počet členov domácnosti celkom: | 5 | Pocet osob pre služby: | 3.00 |
|---------------------------------|---|------------------------|------|

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

| ZÁKLADNÉ NÁJOMNÉ |        | ZÁLOHY ZA SLUŽBY |                            |           |
|------------------|--------|------------------|----------------------------|-----------|
| ROČNÁ            | ÚHRADA | 436.20 Eur       | Vodné a stočné             | 41.94 Eur |
| MESAČNÁ          | ÚHRADA | 36.35 Eur        | Zaloha za uprat            | 25.00 Eur |
|                  |        |                  | Osvetlenie spol.priestorov | 1.00 Eur  |
|                  |        |                  | Odpad                      | 10.00 Eur |
|                  |        |                  | Zrážková voda              | 1.71 Eur  |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA | 116.00 Eur |
|------------------------|------------|

Zmluva na dobu určitú od: 01.12.2024 do: 01.12.2025  
Dátum platnosti od: 01.12.2024 Dátum spracovania: 13.12.2024

Datum platnosti od : 01.12.2024 Datum spracovania : 13.12.2024

Spracovavala: Barbora Urbšákovská 731

Spracovavla:Barbora hruba, kanc. /Z1  
e-mail: barbora.hrubá@banm.sk  
T. 02/48 252 255

IBAN: SK83 5600 0000 0018 0034 7015 - úhrady nájom bytu  
vs. 3180060120

VS: 3180060120