

Zmluva o nájme bytu č. 46/2025

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: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

v zastúpení správcom majetku: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Námestie sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
zastúpená starostom: Dana Čahojová
IČO: 00 603 520
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001
(ďalej aj ako „*prenajímateľ*“)

2. Nájomca: **Meno a priezvisko: Jaroslav Horváth**
Dátum narodenia:
Trvalý pobyt:
(ďalej len „*nájomca*“)

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

Úvodné ustanovenia

Nájomca užíva byt bližšie špecifikovaný v bode 1.1 tejto zmluvy na základe Nájomnej zmluvy k bytu zo dňa 28. 09. 1992. Prenajímateľom je obec, v ktorej kontrolu hospodárnosti a efektívnosti hospodárenia a nakladania s majetkom obce vykonáva kontrolór obce, resp. miestny kontrolór mestskej časti Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „*miestny kontrolór*“). V rámci kontroly vyúčtovania spotreby energií u nájomcov obecných bytov za rok 2021 v podmienkach mestskej časti Bratislava-Karlova Ves, ktorej výsledky sú zhrnuté v *Správe o kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra*, spracovanej ako materiál na 5. zasadnutie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Karlova Ves dňa 27. júna 2023, miestny kontrolór odporučil mestskej časti uzatvoriť dodatky k nájomným zmluvám s nájomcami, ktorých nájomný vzťah bol založený nájomnou zmluvou, v ktorej absentujú ustanovenia týkajúce sa povinností prenájomcu súvisiacich s vyúčtovaním preddavkových platieb za služby. S ohľadom na uvedené, v spojení so skutočnosťou, že od 01. 01. 2025 došlo k zmene právneho predpisu upravujúceho cenu nájomného, a to konkrétne k zrušeniu Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.) a opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (oznámenie č. 445/2011 Z. z.) a účinnosti novej Vyhlášky Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, mestská časť Bratislava-Karlova Ves ako prenájomcu oslovila nájomcu s návrhom na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy. Následne, po vzájomnej dohode, zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v nasledovnom znení:

Článok I

Predmet zmluvy

- 1.1 Predmetom zmluvy je nájom 3-izbového bytu č. 2 o výmere 72,05 m², ktorý sa nachádza na 1. poschodí bytového domu na ulici Majerníkova 58 v Bratislave, súpisné číslo 3043, postaveného na pozemku - parcele CKN č. 1669/61, zapísaného na LV č. 2842, okres Bratislava IV, obec: Bratislava – mestská časť Karlova Ves, katastrálne územie: Bratislava-Karlova Ves (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
- 1.2 Byt pozostáva z troch obytných miestností, príslušenstva a loggie; pričom plocha obytných miestností je spolu 40,14 m², plocha vedľajších miestností je spolu 31,91 m² a podlahová plocha bytu je spolu 72,05 m². Popis príslušenstva bytu je uvedený v prílohe č. 1 „Evidenčný list“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy (ďalej len „Evidenčný list“).
- 1.3 Byt je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zverilo byt do správy mestskej časti Bratislava-Karlova Ves a tá je oprávnená predmet nájmu prenajímať a brať z uzavretého nájmu úžitky.
- 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 1.1 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.

Článok II

Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v bode 1.1 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 domu, 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 neurčitú.

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 Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore (ďalej len „*Vyhláška*“). Nájomca je povinný okrem nájomného preddavkovo platiť aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška 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 príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájom uhrádza, a to na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 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 príslušného 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 nasledujúcim do 60 dní od doručenia vyúčtovania od správcu bytového domu prenajímateľovi, 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 na 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, alebo ak dôjde k zmene výšky preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu zo strany správcu bytového domu, resp. dodávateľmi príslušných plnení poskytovaných s užívaním bytu, alebo ak dôjde v zmysle Vyhlášky k zvýšeniu hodnoty bytu. O týchto skutočnostiach bude nájomca bez zbytočného odkladu písomne upovedomený. Zmenu výšky nájomného a/alebo preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať na základe jednostranného oznámenia prenajímateľa o ich zmene. Pre tento prípad nie je potrebné uzatvárať dodatok k tejto zmluve.

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 úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote ich splatnosti určenej touto zmluvou, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v súlade s § 697 Občianskeho zákonníka.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 až 695 Občianskeho zákonníka.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje užívať byt tak, aby prenajímateľ ani užívateľa ostatných okolitých bytových jednotiek neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzuje dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzititia a domový poriadok, pokiaľ bol prijatý.
- 6.3 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytu a bytového domu 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 bytového domu.
- 6.4 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.
- 6.5 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.
- 6.6 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.
- 6.7 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 uzročený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady na ich opravy alebo ich náhrady.
- 6.8 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 „zvierá“) 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 zabezpečenia, aby zvieratá neobťažovali ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome.
- 6.12 Ak sa nájomca doposiaľ neprihlásil na trvalý pobyt v predmete nájmu, je povinný tak urobiť najneskôr v lehote do 30 pracovných dní odo dňa uzavretia tejto nájomnej zmluvy. Po skončení nájmu je nájomca povinný bezodkladne sa z trvalého pobytu 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 v prípadoch ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi, na základe dohody zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou 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) prenechanie bytu alebo časti bytu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, zriadenie záložného práva alebo iné zaťaženie predmetu nájmu,
 - c) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v predmete nájmu zo strany nájomcu alebo osôb tvoriacich domácnosť nájomcu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) opakované porušenie povinností nájomcu zabezpečiť bežnú údržbu a drobné opravy v predmete nájmu na vlastné náklady, v dôsledku čoho vzniká na majetku prenajímateľa škoda,

- e) porušenie povinnosti nájomcu umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva podľa podmienok uvedených v bode 6.9 tejto zmluvy,
 - f) chovanie zvierat/zvierat v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) 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 hnuťelné 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 hnuťelné 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 Z dôvodu zamedzenia akýchkoľvek pochybností zmluvné strany uvádzajú, že táto zmluva ruší a nahrádza Nájomnú zmluvu k bytu zo dňa 28. 09. 1992.
- 8.3 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. Uzatvorenie dodatku sa tiež nevyžaduje v prípade, ak počas trvania tejto zmluvy dôjde k zmene alebo zrušeniu ktoréhokoľvek právneho predpisu uvedeného v tejto zmluve alebo k zrušeniu a nahradeniu ktoréhokoľvek právneho predpisu uvedeného v tejto zmluve novým právnym predpisom.
- 8.4 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.
- 8.5 Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri rovnopisy a nájomca obdrží dva rovnopisy.

8.6 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

.....
Jaroslav Horváth