

Zmluva o nájme bytu č. 58/2025

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: Nadežda Hanulová**
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 Zmluvy o nájme bytu č. 056 0 81 40 15 zo dňa 17. 06. 2015. 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. 12 o výmere 63,02 m², ktorý sa nachádza na 6. poschodí bytového domu na ulici Hany Meličkovej 15 v Bratislave, súpisné číslo 2983, postaveného na pozemku – parcele CKN č. 1426/424, zapísaného na LV č. 2903, 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, ktorými sú izba o výmere 19,14 m², izba o výmere 12,02 m² a izba o výmere 8,00 m², príslušenstva a loggie; pričom plocha obytných miestností je spolu 39,16 m², plocha vedľajších miestností je spolu 23,86 m² a podlahová plocha bytu je spolu 63,02 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. V zmysle ustanovenia § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.

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 spolužitia a domový poriadok, pokiaľ bol prijatý.
- 6.3 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné časti a zariadenia a príslušenstvo bytu a bytového domu riadne. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu, ktorú na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytu a bytového domu spôsobil sám alebo členovia jeho domácnosti alebo osoby, ktorým umožnil prístup do predmetu nájmu, spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva 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 uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady na ich opravy alebo ich náhrady.

- 6.8 Nájomca sa zaväzuje po predchádzajúcom ohlásení uskutočnenom minimálne 14 kalendárnych dní vopred umožniť prenajímateľovi vstup do bytu alebo jeho príslušenstva. Nájomca sa tiež zaväzuje bezodkladne umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v havarijných prípadoch, pričom v prípade, ak nájomcu nebolo možné o takomto vstupe do predmetu nájmu informovať vopred, musí ho prenajímateľ upovedomiť bezodkladne po takomto vstupe.
- 6.9 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.
- 6.10 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.
- 6.11 Ak sa nájomca doposiaľ neprihlásil na trvalý pobyt v predmete nájmu, je povinný tak učiniť 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.
- 6.12 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 povinnosti 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.

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 Zmluvu o nájme bytu č. 056 0 81 40 15 zo dňa 17. 06. 2015.
- 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

.....
Nadežda Hanulová