

# NÁJOMNÁ ZMLUVA k bytu v .....

č. 09 – 83 – 0611 – 12 - 00

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**1. Prenajíateľ:** Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
Primaciálne nám.č. 1, 814 99 Bratislava 1  
Zastúpené: doc. RNDr. Milanom Ftáčnikom, CSc., primátorom  
/ďalej len prenájomca/

a

**2. Nájomca:** **Emília Trojčáková,** nar.: ..... r.č.: .....  
stav: .....  
**Jozef Trojčák,** nar.: ..... r.č.: .....  
Stav: .....  
/ďalej len nájomca/

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

## Čl. I Predmet nájmu

1. Prenajíateľ vyhotovil túto nájomnú zmluvu v súlade s ustanoveniami .....zo dňa 7. septembra 2011 a prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania **2-garsónku I.** kategórie, č. .../.... **poschodie,** nachádzajúcu sa na ..... **ul., v Bratislave, orientač. č. ..,** pozostávajúcu z 2izieb a základného príslušenstva.

## Čl. II Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie.
2. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenájomca. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenájomca oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil ten, kto sa so súhlasom nájomcu zdržiava v byte.
3. Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež má právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.

## Čl. III Doba nájmu

1. Nájom bytu sa dojednáva v súlade s Článkom 4 ods. 1 ..... na dobu **určitú - do 31.10.2014.**

2. Nájom je možné opakovane predlžovať najdlhšie však o dva roky, za predpokladu splnenia podmienok stanovených v Článku 3 ods. 2), písm. a) ..... a pri dodržiavaní povinností nájomcu, vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorých splnenie sa nájomca zaväzuje preukázať minimálne 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu podľa ods. 1 tohto článku.

#### **Čl. IV**

#### **Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008. Výška ročnej i mesačnej úhrady za nájom bytu a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedená v evidenčnom liste.
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15.dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu /ďalej len služby/.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 2 čl. IV nájomnej zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným spôsobom z účtu v peňažnom ústave.
4. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní /bod 2 čl. IV/, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý, aj začatý mesiac. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomníkovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa odseku 9, alebo ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.

8. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa ods. 7 v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa ods. 4.
9. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v čl. IV. ods. 2 a ods. 7 tejto zmluvy.
10. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

## **Čl. V**

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

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy nepretržite užíval na základe nájomnej zmluvy č. 098305601100 zo dňa 08.07.2011. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy v byte ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, predložiť rozhodnutie stavebného úradu.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradíť nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
8. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 4–7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

9. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome a to ani na vlastné náklady.

## **Čl. VI Osobitné ustanovenia**

1. V prípade, že prenajatý byt spolu s nájomcom užívajú počas kalendárneho roka po dobu dlhšiu ako 2 mesiace (bez ohľadu na to, či ide o pobyt nepretržitý alebo o viac krátkodobých pobytov) ďalšie osoby, je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť správcovi domu ku koncu príslušného kalendárneho roka, a to z dôvodu správneho započítania počtu osôb na služby spojené s užívaním bytu pri ročnom zúčtovaní služieb.
2. Ak nájomca nebude môcť sám užívať prenajatý byt po rovnakú dobu uvedenú v odseku 1 tohto článku /dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie/ je túto skutočnosť povinný písomne oznámiť a preukázať správcovi domu, najneskôr do 30 dní od jej vzniku. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, nebude správca pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.

## **Čl. VII Hrubé porušenie nájomnej zmluvy**

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
  - ak nájomca, alebo ten, kto sa so súhlasom nájomcu zdržiava v byte hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - neumožnenie prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom
  - neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace
  - porušovanie povinností vyplývajúcich z Čl. V a VI tejto zmluvy
  - opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov
  - vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa
    - ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

## **Čl. VIII Záverečné a prechodné ustanovenia**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia §§ 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je .....
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

4. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o vydanie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom zo dňa 08.07.2011.
5. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, rodné číslo, použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
6. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca a dva prenajímateľ.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa: 07.11.2012

V Bratislave dňa 12.11.2012

Prenajímateľ:  
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:

doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., v.r.  
primátor

Emília Trojčáková, v.r.

Jozef Trojčák, v.r.