

## Zmluva o nájme obecného bytu

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

### Článok 1 Zmluvné strany

#### Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**  
Sídlo: **Malokarpatské nám. č. 9, 841 03 Bratislava**  
Štatutárny orgán: Igor Polakovič, starosta  
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov  
E-mail: [podatelna@lamac.sk](mailto:podatelna@lamac.sk)  
Tel. č.: +421 2 64 78 00 65  
IČO: 00 603 414  
DIČ: 2020919131  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

#### Nájomca:

Meno a priezvisko: **Michaela Obernauerová**  
Bydlisko: **Studenohorská 42, 841 03 Bratislava**  
Dátum nar.:  
Rod. č.:  
Tel. č.:  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto

**zmluvu o nájme obecného bytu (ďalej len „zmluva“):**

### Článok 2 Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu je byt č. 3 o celkovej výmere 55,50 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa v polyfunkčnej budove na Heyrovského ulici č. 2, so súp. č. 2072, postavenom na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 547, evidovanom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 3866 v k. ú.: Lamač, ktorého vlastníkom je mestská časť Bratislava-Lamač (ďalej len „predmet nájmu“).
- (2) Predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku pozostáva z 2 izieb, kuchynského kúta a príslušenstva.
- (3) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v súlade s čl. 4 Zásad nájmu bytov vo vlastníctve a v správe mestskej časti Bratislava-Lamač (ďalej len „Zásady“).
- (4) Opis predmetu nájmu a príslušenstva ako aj opis technického stavu predmetu nájmu je uvedený v zápisnici o prevzatí bytu, ktorá tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len

„zápisnica o prevzatí bytu“) a v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve (ďalej len „evidenčný list“).

### **Článok 3** **Rozsah užívania predmetu nájmu**

- (1) Prenajímateľ odplatne prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa čl. 2 ods. 1 zmluvy za podmienok a v súlade s platnými Zásadami.
- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom bývania.
- (3) Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom prenajímaného obecného bytu a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (4) Nájomca je popri práve užívať predmet zmluvy oprávnený užívať spoločné priestory a zariadenia domu.

### **Článok 4** **Doba nájmu**

- (1) Nájom sa dojednáva **na dobu určitú, od 20.03.2023 do 19.03.2024.**
- (2) Dobu nájmu možno predĺžiť v súlade s príslušnými ustanoveniami Zásad.
- (3) Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa ods. 4 tohto článku.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď, ak
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, poškodzuje predmet nájmu, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - b) nájomca neuhradí nájomné alebo preddavky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu za dlhší čas ako tri mesiace,
  - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu,
  - d) nájomca využíva predmet nájmu na iné účely ako na bývanie,
  - e) sa v predmete nájmu zdržiavajú osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste,
  - f) nájomca opakovane poruší povinnosti podľa čl. 6 tejto zmluvy.
- (5) Výpovedná doba je 1 mesiac a začína plynúť dňom doručenia výpovede nájomcovi.

### **Článok 5** **Nájomné a spôsob úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu**

- (1) Výška nájomného je stanovená podľa § 3 ods. 2 písm. a) v súvislosti s § 3 ods. 4 písm. a) Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Lamač č. 6/2017 zo dňa 14.11.2017 o minimálnych cenách za nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Lamač a majetku zvereného jej do správy v znení neskorších zmien a doplnkov sadzbou **41,- Eur/m<sup>2</sup>/rok**, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške **189,63 EUR** (slovom jednostoosemdesiatdeväť eur a šesťdesiattri centov).

- (2) Výška mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu ako aj rozsah poskytovaných plnení spojených s užívaním predmetu nájmu sú uvedené v evidenčnom liste.
- (3) Nájomca je povinný uhrádzať po celú dobu nájmu mesačné nájomné podľa ods. 1 tohto článku, ako aj preddavky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa ods. 2 tohto článku najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet správcu (spol. **DUSPAMA s. r. o.**, Nejedlého 69, 841 02 Bratislava, kontakt: duspama@stonline.sk alebo tel. č.: 02/64 36 54 68; ďalej len „správca“) uvedený v evidenčnom liste.
- (4) Suma nájomného podľa ods. 1 tohto článku zahŕňa len úhradu za užívanie predmetu nájmu. Všetky ostatné náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu znáša nájomca.
- (5) V prípade, ak 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, pričom prenajímateľ spravidla 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 obdobie kalendárneho roka zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými právnymi predpismi ako rozdiel medzi sumou preddavkov za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi 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. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi preplatok, zaväzuje sa ho prenajímateľ sám alebo prostredníctvom správcu bez zbytočného odkladu vyplatiť nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa ods. 8 tohto článku.
- (8) Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období.
- (9) Nájomca je povinný zložiť finančnú zábezpeku na účet správcu vo výške trojnásobku mesačného nájmu a to **568,89 EUR** (slovom: päťstošesťdesiatosem eur a osemdesiatdeväť centov), ktorú nájomca uhradí do **15 dní** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.  
Peňažné prostriedky zo zábezpeky budú slúžiť:
  - a) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájmomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
  - b) na jednostranné započítanie úhrad nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na predmete nájmu, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach predmetu nájmu nájomcom alebo osobami ktoré sa v byte zdržiavajú,
  - c) na jednostranné započítanie úhrad, za nezaplatené nájomné a nezaplatené preddavky za služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu.
- (10) Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku po skončení nájmu, bezodkladne potom, čo budú vyrovnané všetky prípadné záväzky a pohľadávky nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi, správcovi a poskytovateľom služieb spojených s užívaním bytu.

- (11) V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo preddavkov za poskytovanie služieb v lehote podľa ods. 3 tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania za každý deň omeškania. Výška poplatku je stanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
- (12) Prenajímateľ si 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, interných predpisov prenajímateľa 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 nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.
- (13) Prenajímateľ si okrem práva podľa predchádzajúceho odseku rovnako vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného o percento (%) inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava nájomného z titulu inflácie sa uplatní v roku 2024; pričom o mieru inflácie bude prepočítaná výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade ak miera inflácie dosiahne hodnotu rovnú alebo nižšiu ako 0 (zápornú hodnotu), výška nájomného sa upravovať nebude. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení.

## **Článok 6**

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

- (1) Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti budú vykonávať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- (2) Nájomca je povinný byť udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou.
- (3) Prenajímateľ umožní nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojený s užívaním predmetu nájmu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (4) Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.
- (5) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, správcovi prípadne tretím osobám poverených prenajímateľom alebo správcom vstup do predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie predmetu nájmu a za účelom technickej kontroly stavu predmetu nájmu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.

- (6) Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu sa zaväzuje hradiť nájomca.
- (7) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie.
- (8) Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa ods. 5 až 7 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
- (9) Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v predmete nájmu a v spoločných priestoroch bytového domu, a to ani na vlastné náklady.

### **Článok 7** **Evidencia príslušníkov domácnosti**

- (1) Počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto zmluvy je uvedený v evidenčnom liste.
- (2) Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa ods. 1 je nájomca povinný túto skutočnosť najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámiť správcovi.

### **Článok 8** **Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú zo zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
- (3) Zmeniť a doplniť ustanovenia tejto zmluvy je možné iba na základe písomných a očíslovaných dodatkov, uzatvorených na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- (4) Vo veciach neupravených v tejto zmluve sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- (5) Ak niektoré ustanovenia nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy.
- (6) Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.

(7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ho vlastnoručne podpísali.

(8) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy:

**Príloha č. 1: Zápisnica o prevzatí bytu**

**Príloha č. 2: Evidenčný list**

V Bratislave, dňa 17.03.2023

V Bratislave, dňa 20.03.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**Igor Polakovič v. r.**  
starosta

**Michaela Obernauerová v. r.**