

## Zmluva o nájme obecného bytu

uzatvorená v zmysle § 663 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 SR 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  
Tel. č.: +421 2 64 78 00 65  
IČO: 00 603 414  
DIČ: 2020919131  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
IBAN: SK37 0200 0000 0000 0302 4032  
SWIFT kód: SUBASKBX

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:**

Meno a priezvisko: **Beáta Mašková**  
Bydlisko:  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len 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. 1 o výmere 56,3 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súp. č. 2072, vchod Studenohorská 16, postaveného na pozemku registra „C“ KN parc. č. 472, evidovaného katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 2170 v k. ú.: Lamač, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu bol Protokolom č. 19/92 o zverení majetku do správy zo dňa 30.04.1992 zverený do správy prenajíateľa. .

- (2) Predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku pozostáva z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva.
- (3) Prenajímateľ 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 predmetu nájmu a preberá ho v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (4) Nájomca je popri práve užívať predmet nájmu oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu.

### **Článok 4** **Doba nájmu**

- (1) Nájom sa dojednáva **na dobu určitú, od 01.11.2023 do 31.10.2025.**
- (2) Dobu nájmu podľa ods. 1 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 úhradu za plnenia poskytované 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 predmetu nájmu

- (1) Výška nájomného je stanovená podľa § 3 ods. 2 písm. e) v súvislosti s § 3 ods. 4 písm. e) *Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Lamač č. 4/2023 zo dňa 21.06.2023 o minimálnych cenách za nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Lamač a majetku zvereného jej do správy sadzbou 40,- Eur/m2/rok*, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške **187,67 EUR** (slovom: stoosemdesiatšedem eur a šesťdesiatšedem centov).
- (2) Výška mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj rozsah poskytovaných plnení spojených s užívaním bytu 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 bezhotovostným prevodom na bankový účet správcu (spol. **DUSPAMA s. r. o.**, Nejedlého 69, 841 02 Bratislava, kontakt: [duspama@stonline.sk](mailto: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, napr. náklady za pripojenie k internetu 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 zložil na bankový účet správcu finančnú zábezpeku vo výške **70,37 EUR** (slovom: sedemdesiat eur tridsaťsedem centov).  
Peňažné prostriedky zo zábezpeky budú slúžiť:
  - a) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa predmet nájmu pri skončení nájomného 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 predmetu nájmu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájomného vzťahu.
- (10) Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku po skončení nájmu, bezodkladne po tom, ako budú vyrovnané všetky prípadné záväzky a pohľadávky nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi, správcovi a poskytovateľom služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
- (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 aj začatý 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 zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných preddavkov 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 nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje takto upravené nájmomné a preddavky 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 nájmomné 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 vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
- (2) Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie 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 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 predmete nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou predmetu nájmu 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 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 nájomnej zmluvy je uvedený v evidenčnom liste.
- (2) Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa ods. 1 je nájomca túto skutočnosť povinný najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku oznámiť správcovi.

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

- (1) Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania ostatnou zo zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho 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 dodatkov, uzatvorených vzájomnou dohodou 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 dodatku.
- (6) Zmluva o nájme 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 30.10.2023

V Bratislave, dňa 30.10.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**Igor Polakovič v. r.**  
starosta

**Beáta Mašková v. r.**