

## **Zmluva o nájme pohotovostného bytu a Dohoda o vyplatení finančnej náhrady**

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: **Zsolt Raczkó**  
Bydlisko:  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto

**zmluvu o nájme pohotovostného bytu a dohodu o vyplatení finančnej náhrady**  
(ďalej len „zmluva“):

### **Článok 2 Predmet a účel nájmu**

- (1) Predmetom nájmu je byt č. 10 o výmere 41,34 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na 4. poschodí bytového domu so súp. č. 2086, vchod Studenohorská 61, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 538 a 539, evidovaného katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 2201 v k. ú.: Lamač, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu bol Protokolom o zverení majetku do správy č. 19/92 zo dňa 30. 04. 1992 zverený do správy prenajíateľa.
- (2) Predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku pozostáva z 1 izby, kuchyne a príslušenstva.

- (3) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v súlade s ust. čl. 1 ods. 9 Štatútu pohotovostných a sociálnych bytov v mestskej časti Bratislava-Lamač (ďalej len „Štatút“).
- (4) Predmet nájmu bol v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva prenajímateľa (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) č. 58/2016/VII zo dňa 19. 05. 2016 vyčlenený z bytového fondu prenajímateľa ako pohotovostný byt.
- (5) 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 tejto zmluvy za podmienok a v súlade s platnými Zásadami nájmu bytov v mestskej časti Bratislava-Lamač a Štatútom.
- (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. 01. 2024 do 31. 05. 2024.
- (2) Dobu nájmu v súlade s príslušnými ustanoveniami Štatútu už nemožno predĺžiť.
- (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. f) v súvislosti s § 3 ods. 4 písm. c) Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Lamač č. 4/2023 zo dňa 21. 06. 2023 sadzbou 30,- EUR/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje mesačné nájomné vo výške 103,35 EUR (slovom: stotri eur a tridsaťpäť 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@duspama.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) Nájomcom zložená finančná zábezpeka vo výške 51,67 EUR (slovom päťdesiatjeden eur a šesťdesiatšedem centov), ktorú ubytovaný uhradil pred podpisom Zmluvy o nájme pohotovostného bytu zo dňa 31. 05. 2023, bude prevedená ako zábezpeka k tejto zmluve na ďalšie obdobie. 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 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. 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**

### **Dohoda o vyplatení finančnej náhrady**

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vyplatí prenajímateľovi finančnú náhradu za obdobie, v priebehu ktorého došlo k užívaniu predmetu nájmu bez platného právneho titulu ako jednorazové plnenie za užívanie predmetu nájmu bez zmluvného vzťahu, v čase od 01. 08. 2023 do 31. 12. 2023.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že výška finančnej náhrady podľa ods. 1 tohto článku zmluvy je stanovená ako rozdiel sumy mesačného nájomného stanoveného za predmet nájmu podľa čl. 5 zmluvy a sumy mesačného nájomného uvedeného v Zmluve o nájme pohotovostného bytu zo dňa 31. 05. 2023 vo výške 258,35 EUR (slovom: dvestopäťdesiatosem eur a tridsaťpäť centov).
- (3) Nájomca poukáže dohodnutú finančnú náhradu za obdobie uvedené v ods. 1 tohto článku vo výške podľa ods. 2 tohto článku, a to v hotovosti do pokladne alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa v termíne do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy.
- (4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca neuhradí finančnú náhradu v lehote do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Odstúpenie prenajímateľa je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia nájomcovi.
- (5) Zaplatením finančnej náhrady podľa ods. 1 až 3 tohto článku zmluvy považujú zmluvné strany všetky peňažné pohľadávky s príslušenstvom a záväzky vzniknuté na základe užívania predmetu nájmu bez právneho titulu, najmä z titulu náhrady škody,

bezodôvodného obohatenia, úrokov z omeškania a s tým súvisiacich konaní za urovnané, t. j. dňom zaplataenia finančnej náhrady v celom rozsahu zanikajú a zmluvné strany vyhlasujú, že si nebudú z nich voči sebe uplatňovať nijaké ďalšie plnenia

## **Článok 7**

### **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 8**

### **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 9**

### **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 je nasledovná príloha:  
Príloha: Evidenčný list

V Bratislave, dňa 12. 12. 2023

V Bratislave, dňa 12. 12. 2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

**Igor Polakovič v. r.**  
starosta

**Zsolt Raczko v. r.**