

## Zmluva o nájme bytu č. ZPB-6/2025

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

**Prenajímateľ:** **Mestská časť Bratislava – Ružinov**  
Mierová 21, 827 05 Bratislava,  
zastúpená: Ing. Martin Chren  
starostom Mestskej časti Bratislava - Ružinov  
bank.spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.  
číslo účtu: 1800182003/5600  
IČO : 603 155  
DIČ : 2020699516

**Nájomca:** **Mgr. Miroslava KAJOSOVÁ**, rod.  
dátum narodenia:  
trvale bytom: Kováčska 1271/35, 925 22 Veľké Úľany

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme bytu (ďalej nájomná zmluva)

### Úvodné ustanovenia

Zmluvné strany v zmysle odporúčania Bytovou komisiou dňa 09.12.2024, uznesenie č. 1/XIII/2024, písm. p) rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2023 z 23.11.2023 o nájme bytov a Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 14/2024 zo dňa 10.12.2024 o nájme bytov sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka za nasledovných podmienok.

### Čl. 1

#### Predmet nájmu

1. Mestská časť Bratislava - Ružinov je správcom bytu č. 16 o podlahovej ploche 33,05 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa na 3.p. bytového domu Prievozská 1 v Bratislave, súpisné číslo 1304, na ulici Prievozská, číslo vchodu 1, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 9653, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2916 pre obec Bratislava - m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, obec Bratislava - m.č. Ružinov, obec Bratislava - m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
2. Byt je vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy. Hlavné mesto SR Bratislava zverilo podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí byt do správy prenajímateľa a ten je oprávnený predmet nájmu prenajímať a brať z uzavretého nájmu úžitky.
3. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok v tejto zmluve dohodnutých nájomcovi do užívania byt uvedený v ods. 1 tohto článku zmluvy, ktorý je služobným bytom podľa ust. §1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Z.z., pozostávajúci z 1 izby a príslušenstva. Špecifikácia jednotlivých miestností bytu a príslušenstva bytu je uvedená v pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať, pričom je povinný za užívanie platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu podľa čl. 3 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ uzatvára nájomnú zmluvu na predmetný byt s tým, že nájom bytu je viazaný na pracovný pomer nájomcu so Základnou školou, so sídlom Kulíškova 8, Bratislava, v ktorom je nájomca zaradený na pracovnú pozíciu učiteľka primárneho vzdelávania.

5. Nájomca vyhlasuje, že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru. Nájomca vyhlasuje, že pred užívaním bytu v zmysle tejto nájomnej zmluvy neukončil užívanie iného bytu.
6. Nájomca preberá byt do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zaväzuje sa prenajímateľovi platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a ďalšie platby podľa ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu vymedzený v ods. 1 tohto článku zmluvy za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba a členov svojej domácnosti.

## Čl. 2

### Doba nájmu bytu a zánik nájmu bytu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do **30.11.2025** za splnenia podmienky uvedenej v čl. 1 ods. 4 tejto nájomnej zmluvy. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o nové pridelenie bytu, ale o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa Zmluvy o nájme bytu č. ZPB-72/2023 uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom dňa 28.11.2023.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy zaniká dňom skončenia pracovného pomeru (podľa ust. § 59 ods. 1 Zákonníka práce) nájomcu u zamestnávateľa, ktorého je prenajímateľ zriaďovateľom, resp. ktorý je bližšie špecifikovaný a uvedený v čl. 1 ods. 4 tejto zmluvy, a to v prípade, že táto skutočnosť nastane pred uplynutím doby nájmu, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku zmluvy.
3. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu. Nájomca ani jeho právny nástupca nemajú nárok na žiadnu formu bytovej náhrady.
4. Nájom bytu môže pred uplynutím doby nájmu zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
5. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 odsek 1 písm. b), c), d), e), g) Občianskeho zákonníka. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Nájomca berie na vedomie, že pri nájme bytu ako bytu služobného nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi, ako aj k prechodu nájmu bytu na iné osoby, ak nájomca bytu zomrie, alebo opustí trvale spoločnú domácnosť.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu bytu a všetkých práv súvisiacich s nájmom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka sa ustanovenia čl. 2 ods. 8 a 9 nepoužijú a nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
8. Uplynutím doby nájmu vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú v prípade dodržania a dodržiavania povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve a vo Všeobecne záväznom nariadení mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 14/2024 zo dňa 10.12.2024 o nájme bytov (ďalej len „**VZN č. 14/2024 o nájme bytov**“). Prenajímateľ je povinný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu informovať nájomcu o možnosti na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Povinnosť prenajímateľa má len informačný charakter a nesplnenie tejto povinnosti prenajímateľom nemá vplyv na riadne ukončenie nájmu podľa ods. 2 tohto článku zmluvy.
9. Nájomca je povinný v lehote **najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy** s tým, že predloží všetky prílohy uvedené v § 6 ods. 2 VZN č. 14/2024 o nájme bytov za účelom preukázania splnenia podmienok pre obnovenie nájmu bytu na príslušné oddelenie nájmov bytov a nebytových priestorov odboru majetkového Miestneho úradu mestskej časti Bratislava - Ružinov. Na predĺženie nájomnej zmluvy nie je právny nárok.

### Čl. 3

#### Nájomné a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a podľa príslušných vykonávacích predpisov a predstavuje pri podpise tejto zmluvy **41,46 Eur/mesiac**.
2. Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu je ustanovená v súlade s platnými právnymi predpismi a cenníkmi dodávateľov a predstavuje pri podpise tejto zmluvy **23,05 Eur/mesiac** a túto je nájomca povinný platiť preddavkovo v súlade s nasledujúcim odsekom tohto článku zmluvy.
3. Úhrada za nájom bytu a za a za služby poskytované s užívaním bytu spolu vo výške **64,51 Eur/mesiac**, je nájomca povinný platiť v mesačných splátkach priamo prenajímateľovi, a to:

- na účet č. **IBAN: SK71 0200 0000 0046 7975 4551** vo Všeobecnej úverovej banke, a.s., Bratislava

- variabilný symbol **9250010162**

pričom tieto údaje **sú uvedené v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 ako neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy**. Nájomca je povinný uhrádzať stanovené predpisy na nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu mesačne, **a to vždy do 15. dňa príslušného mesiaca**. Nájomné a úhrada za služby poskytované s užívaním bytu sa považujú za uhradené pripísaním na účet prenajímateľa.

4. Vyúčtovanie preddavkov za služby za kalendárny rok vykoná priamo prenajímateľ po skončení kalendárneho roka po vykonaní kontroly správnosti vyúčtovania mesačných preddavkových platieb za služby poskytované v súvislosti s predmetom nájmu doručeným správcom bytového domu. V prípade zistených rozdielov prenajímateľ uplatní ich reklamáciu a následne doručí vyúčtovanie nájomcovi do 30. júna nasledujúceho roka a vysporiada s nájomcom a následne aj so správcom v mene a na účet nájomcu preplatky a nedoplatky za tieto služby v lehote 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, prípadne doručenia oprávneho vyúčtovania správcom, ak bude prenajímateľ u správcu predmetu nájmu reklamovať správnosť vykonaného vyúčtovania.
5. Nájomné a podrobný výpočet úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sú uvedené v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu (tzv. výpočtový list na platby), ktorý tvorí prílohu č. 2 k tejto zmluve. Ak sa zmení výška nájomného a/alebo sa menia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ceny služieb (počet členov domácnosti, cena energií, služieb a pod.), prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a/alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. Účinnosť zmeny nastáva prvým dňom v mesiaci, v ktorom bola zmena oznámená nájomcovi alebo odo dňa uvedeného vo „Výpočtovom liste na platby“.
6. 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 spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
7. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok podľa celoročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ je povinný námietky do 30 dní odo dňa ich doručenia preskúmať a o výsledku informovať nájomcu.
8. Prenajímateľ je povinný vyplatiť nájomcovi preplatok podľa celoročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
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 uhrádzať a platby za služby riadne a včas.

10. Nájomca už na základe Zmluvy o nájme bytu č. ZPB-21/2018 zo dňa 22.01.2019 uhradil na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške 124,38 Eur. Finančná zábezpeka nebola ani v časti použitá na dohodnutý účel a vzhľadom k žiadosti nájomcu o pokračovanie nájmu, nebola po uplynutí doby nájmu v zmysle pôvodne uzatvorenej Zmluvy o nájme bytu nájomcovi ani vrátená. Finančná zábezpeka zaplatená podľa Zmluvy o nájme bytu č. ZPB-21/2018 zo dňa 22.01.2019 bude tvoriť základ novej zábezpeky podľa a v súlade s ustanoveniami VZN č. 14/2024 o nájme bytov. Finančná zábezpeka v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti tejto zmluvy, resp. aj po celú dobu platnosti opakovane uzatvorenej nájmovej zmluvy a nájomcovi bude vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájmovej zmluvy.
11. V súlade s ustanoveniami VZN č. 14/2024 o nájme bytov, prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť resp. vykonať započítanie z finančnej zábezpeky nasledovným spôsobom:
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
  - úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu nájomcom alebo osobami, ktoré sa v byte zdržiavajú,
  - úhrady za nezaplatené nájomné a preddavkové platby za služby spojené s užívaním bytu počas trvania doby nájmu a/alebo v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
  - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
12. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné podľa tejto zmluvy, ako aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

#### Čl. 4

#### Poplatky z omeškania a sankcie

- V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote stanovenej v tejto zmluve, má prenajímateľ právo požadovať a nájomca povinnosť zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka
- Ak prenajímateľ povolil nájomcovi odklad platenia alebo splátkový kalendár a ak bol nedoplatok splatený v takto stanovenej lehote, môže prenajímateľ odpustiť poplatok z omeškania.
- Uplatnením zaplataenia nedoplatku na nájomnom alebo poplatku z omeškania nie je dotknuté právo prenajímateľa vypovedať nájom bytu podľa ustanovení tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti uloženej nájomcovi v článku 3 ods. 3, v článku 6 ods. 10, 11, 12, 14, 15, 17, 18 a v článku 5 ods. 2, 6 a 7 tejto zmluvy nájomcom, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu.

Výška zmluvnej pokuty je nasledovná:

- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 3 ods. 3	0,30 eur/deň
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 10	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 11	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 12	331,93 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 14	663,87 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 15	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 17	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 6 ods. 18	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 5 ods. 2	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 5 ods. 6	165,96 eur
- pre porušenie povinnosti uloženej v čl. 5 ods. 7	165,96 eur

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti uloženej nájomcovi v čl. 6 ods. 21 tejto zmluvy nájomcom, môže prenájomca uložiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 663,87 eur.

## **Čl. 5 Osobitné dojednania**

1. Nájomca ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy oznámi písomne prenájomcaovi počet osôb - členov domácnosti (vrátane mena, priezviska, dátumu narodenia, vzťahu k nájomcovi a pod.), ktorí budú s nájomcom predmetný byt užívať vrátane a tieto osoby budú uvedené vo výpočtovom liste na platby.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa odseku 1 tohto článku nájomnej zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca.
3. Ak je osoba podľa odseku 2 nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel(-ka), alebo osoba voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi prenájomcaovi bezodkladne.
4. Pri znížení počtu osôb podľa odseku 1 tohto článku zmluvy nájomca túto skutočnosť oznámi prenájomcaovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá trvale opustila spoločnú domácnosť, resp. predložený iný doklad (napr. úmrtný list).
5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenájomcaovi akékoľvek zmeny týkajúce sa osoby nájomcu a členov domácnosti /napr. zmena stavu, trvalého bydliska, mena a pod.).
6. Chovať domáce zvieratá (ďalej len „zvieratá“) je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomca 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. V prípade, ak sa jedná o psa, nájomca je povinný si splniť aj svoju oznamovaciu a daňovú povinnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia príslušnej obce.
7. Nájomca súhlasí s tým, že si prenájomca ponechá jedny kľúče od bytu na účely vstupu do bytu v zmysle čl. 6 bod 17., 18. a 19. tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje v prípade výmeny vložky zámku od bytu, túto vymeniť len za vložku bezpečnostnej triedy 3 a vyššej, a to len prostredníctvom oprávnenej osoby určenej prenájomcaom a odovzdať mestskej časti bez zbytočného odkladu kópiu kľúčov od bytu s bezpečnostnou kartou vložky zámku. V prípade porušenia povinností nájomcu uvedených v predchádzajúcej vete tohto odseku, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinností nájomcu.
8. Prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt osobu môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomca.

## **Čl. 6 Práva a povinnosti prenájomca a nájomcu**

1. Nájomca týmto vyslovene udeľuje súhlas prenájomcaovi na spracúvanie svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Uvedený súhlas sa týka aj poskytnutia uvedených údajov tretím stranám. Osobné údaje nebudú zverejnené. Týmto zároveň nájomca potvrdzuje, že všetky osobné údaje boli poskytnuté dobrovoľne, osobné údaje sú pravdivé, správne a aktuálne.
2. Nájomca v súlade s ustanoveniami VZN č. 14/2024 o nájme bytov za účelom zabezpečenia záväzku nájomcu odovzdať byt, ktorý je predmetom nájmu prenájomcaovi a to po skončení doby nájmu podľa čl.2 ods.2 tejto zmluvy, resp. po skončení doby nájmu uplynutím výpovednej lehoty podľa čl.2 ods.4 tejto zmluvy (ďalej len „povinnosť odovzdať byt“), podpísal prenájomcaovi notársku zápisnicu N 55/2019, Nz 2007/2019, NCRIs 2065/2019 zo dňa 23.01.2019, spísanú na Notárskom úrade Seberíniho 1, 821 03 Bratislava, JUDr. Erikou Szorádovou, notárkou so sídlom v Bratislave, Seberíniho 1, vyhotovenú v zmysle §45 ods. 2

písm. c) zákona č.233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (ďalej len „Exekučný poriadok“), v ktorej sa zaviazal na splnenie povinnosti odovzdať byt a dal svoj súhlas s exekúciou vypratáním nehnuteľnosti podľa § 184 a § 185 Exekučného poriadku v prípade porušenia tejto povinnosti. V zmysle vyššie uvedenej notárskej zápisnice, súhlas s exekúciou takto daný sa vzťahuje na predmet nájmu uvedený a opísaný v tejto nájomnej zmluve, a to aj pri opakovanom uzatváraní Zmluvy o nájme bytu po splnení podmienok v nej ustanovených, za predpokladu, že pôjde o totožný predmet nájmu a totožné zmluvné strany.

3. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatiu a odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko ho nájomca pred uzatvorením tejto zmluvy nepretržite užíval na základe Zmluvy o nájme bytu č. ZPB-72/2023 zo dňa 28.11.2023.
4. Prenajímateľ zabezpečuje opravy a udržiavacie práce na byte, ktoré znáša prenajímateľ v termínoch a v potrebnom rozsahu určenom technickými normami.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu technického stavu bytu, poskytnúť informácie resp. predložiť k nahliadnutiu doklady pre overenie údajov potrebných pre výpočet nájomného a ceny služieb. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného a služieb viac ako 30 dní je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať technické opatrenie na dočasné prerušenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody. Náklady na realizáciu technického opatrenia znáša nájomca.
6. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
8. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, sa zaväzujú byt užívať tak, aby prenajímateľ ani užívatelia ostatných okolitých bytových jednotiek neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv. Rovnako sa zaväzujú dodržiavať pravidlá občianskeho spoluzitia a domový poriadok bytového domu.
9. Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv a ktoré je povinný znášať výlučne prenajímateľ, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil a nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi aj ich bezprostredné vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za takto spôsobenú škodu.
10. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe tohto nariadenia. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
11. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, sú povinné starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú ním alebo osobami s ním žijúcimi v spoločnej domácnosti na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytového domu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť, a to na náklady nájomcu.
12. 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. Touto povinnosťou je nájomca viazaný aj v prípade, ak by realizoval stavebné práce a úpravy výlučne na vlastné náklady.
13. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

14. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v čl. 1 ods. 7 tejto zmluvy. 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.
15. Nájomca a osoby, ktoré spoločne s nájomcom užívajú byt, sú povinní dodržiavať podmienky nájmu uvedené v tejto zmluve a v Domovom poriadku.
16. Výmena bytu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
17. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na základe telefonickej alebo písomnej výzvy prenajímateľa vstup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, v súlade so zákonom a s touto zmluvou a v prípadoch upravených v bodoch 10. a 11. tohto článku zmluvy. V prípade ak si nájomca nesplní povinnosť umožniť prenajímateľovi vstup do bytu, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.
18. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, správcovi bytového domu alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Nájomca je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia.
19. Prenajímateľ sa zaväzuje vyzvať nájomcu na sprístupnenie prenajatého bytu aspoň 24 hodín vopred. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu a podľa bodu 17. alebo bodu 18. tohto článku zmluvy len za prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby. V prípade havarijnej situácie v bytovom dome alebo v byte (porucha na potrubí vody, plynu, kanalizácie, elektrického vedenia, kúrenia a pod.) má prenajímateľ, resp. oprávnené osoby právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, o čom sa zaväzuje ihneď upovedomiť nájomcu a spísať o danom vstupe písomný záznam.
20. Prenajímateľ na vstup do bytu podľa tejto zmluvy poveruje zamestnancov mestskej časti pracovne zaradených na odbore majetkovom. Zmenu osôb prenajímateľa oprávnených na vstup do bytu podľa tohto článku zmluvy prenajímateľ bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi.
21. Ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu je povinný oboznámiť s touto skutočnosťou prenajímateľa v lehote najneskôr do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti.
22. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom bytu alebo rodinného domu, odovzdá prenajímateľovi v lehote do 3 mesiacov od vzniku tejto skutočnosti predmet nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade ak si nájomca nesplní túto povinnosť, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinnosti nájomcu.
23. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že oznámenie nepravdivých údajov v čase pred uzatvorením zmluvy ako i počas doby nájmu sa považuje pre účely tejto zmluvy za hrubé porušenie povinnosti nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.
24. Poistenie majetku na vnesených veciach vo vlastníctve nájomcu vykoná nájomca podľa vlastného uváženia a na vlastné 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. Pri prekážkach, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť bytovú náhradu.
25. Nájomca a všetky osoby, ktoré s ním byt užívali, je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratáný a v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov bytového domu.

26. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané stavy meračov elektrickej energie, plynu, vody a tepla ku dňu odovzdania bytu a všetky námietky prenajímateľa k stavu odovzdávaného bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
27. Nájomca odovzdá prenajímateľovi byt podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
28. Prenajímateľ po skončení nájmu nie je povinný zaplatiť nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
29. Po zániku nájmu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní odo dňa písomného prevzatia bytu zúčtovať nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom a poskytovaných službách a o úhrady za prípadné poškodenie prideleného bytu a zvyšnú sumu vrátane úrokov vyplatiť nájomcovi.
30. V súlade s § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.
31. Porušenie povinností nájomcu uvedených v ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu oprávňujúce prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď.
32. Nájomca, členovia jeho domácnosti a osoby, ktorým nájomca umožnil vstup do premetu nájmu sa zaväzujú v predmete nájmu ako i v spoločných priestoroch bytového domu nefajčiť. Porušenie zákazu fajčenia sa považuje za hrubé poškodzovanie predmetu nájmu, jeho príslušenstva a/alebo spoločných priestorov bytového domu.
33. Kontaktnou osobou za prenajímateľa sú:
- v oblasti zmluvných vzťahov p. Mgr. Michaela Malinová a Monika Repášová - [bytove@ruzinov.sk](mailto:bytove@ruzinov.sk);
  - v technickej oblasti p. Ing. František Slávik - [hospodarska.sprava@ruzinov.sk](mailto:hospodarska.sprava@ruzinov.sk);
  - v oblasti ekonomickej (úhrada za nájom a služby spojené s užívaním bytu) p. Ing. Andrea Švecová - [ekonom.najom@ruzinov.sk](mailto:ekonom.najom@ruzinov.sk).

## **Čl. 7 Doručovanie**

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:
- a) adresa trvalého pobytu nájomcu bytu, alebo
  - b) adresa predmetu nájmu - Prievozská 1, Bratislava, alebo
  - c) miesto, kde bude nájomca bytu zastihnutý.
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručovacej a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,



- b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z.z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke.
3. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

## **Čl. 8 Záverečné ustanovenia**

1. Zmena dohodnutých podmienok nájmu bytu je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené v tejto nájmovej zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov ( Občianskeho zákonníka ) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR . V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa 31.01.2025

V Bratislave, dňa 05.02.2025

prenajímateľ:

nájomca:

.....  
**Ing. Martin Č h r e n, v.r.**  
starosta mestskej časti

.....  
**Mgr. Miroslava Kajosová, v.r.**

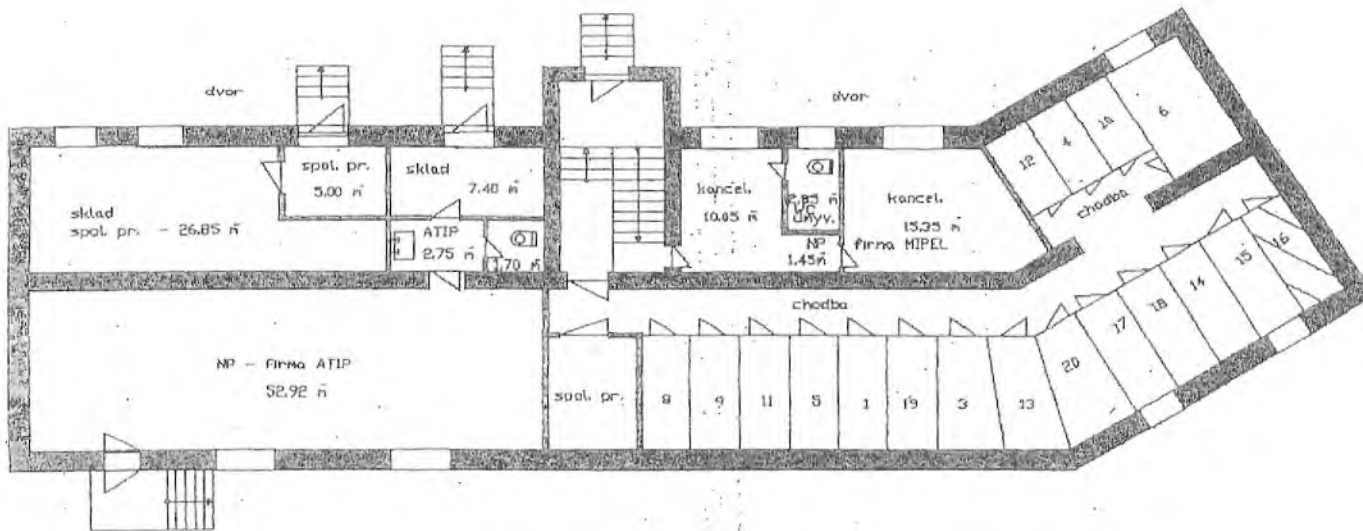
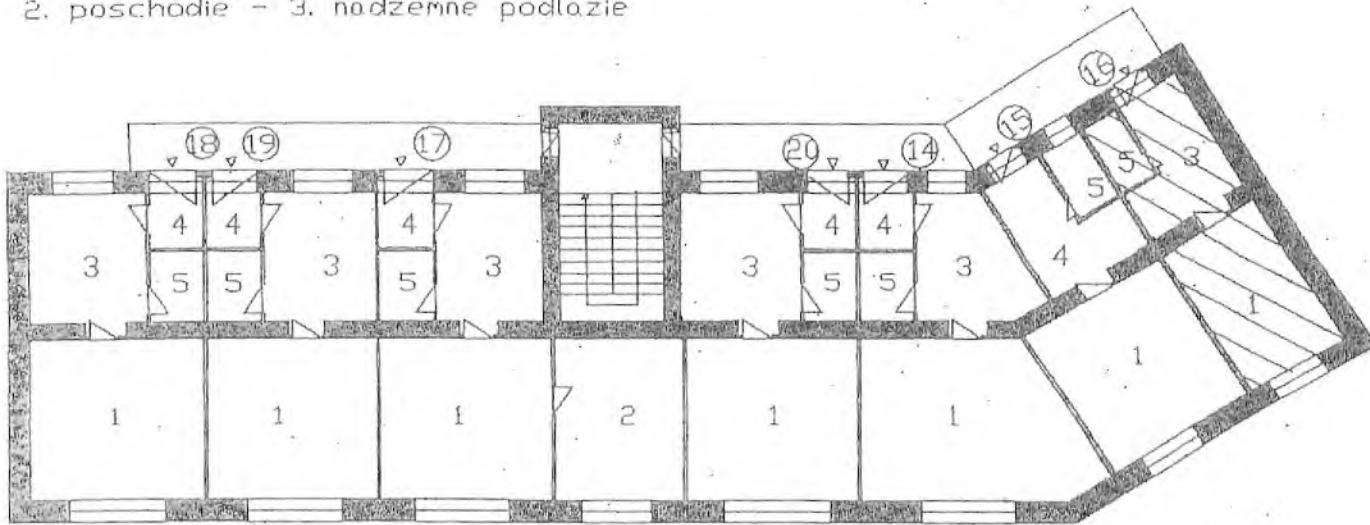
Prílohy:

1. Pôdorys
2. Predpis mesačnej zálohovej úhrady

2. poschodie - 3. nadzemne podlažie

byt c. 16

1 izba	18,00
3 kuch.	8,25
5 kup., WC	2,80
spolu	29,05
pivnica	4,00



Priloha č. 5

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
v správe Mestskej časti Bratislava-Ružinov  
Mierová 21  
827 05 Bratislava  
IČO: 00603481, DIČ: 2020372596

Meno	Mgr. Miroslava Kajosová
Adresa priestoru	Prievozska 1, 821 09 Bratislava 2
Počet izieb v byte	1,0
Počet osôb	1
Č. priest.	16

## PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K **1.12.2024**

Mgr. Miroslava Kajosová  
Kováčska 35  
925 22 Veľké Úľany

Suma na úhradu Variabilný symbol  
**64,51 Eur** **9250010162**

Uhradiť na účet  
**SK71 0200 0000 0046 7975 4551**

Dátum splatnosti k 15. dňu príslušného mesiaca

### PREDPIS ZA SKUPINU

POLOŽKA	PREDPIS OD 1.7.2024 (Eur)
Nájom	
Nájomné	41,46
<i>Medzisúččet</i>	<i>41,46</i>
Služby	
Osvetlenie	0,45
OLO	5,39
Vodné, stočné - studená voda	10,95
Zrážková voda	0,66
Upratovanie	4,60
<i>Medzisúččet</i>	<i>22,05</i>
Ďalšie poplatky	1,00
<b>Mesačná zálohová úhrada celkom</b>	<b>64,51</b>

