

## Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka

medzi

Prenajímateľom: Mestská časť Bratislava – Petržalka  
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5  
DIČ: 2020 936643  
IČO: 603 201  
Zastúpená: Ing. Vladimír Bajan, starosta

a

Nájomcom: 1. **Aladár Sárközi,**

2. **Malvína Sárköziová,**

### Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave prenecháva nájomcovi do užívania byt č. posch. v dome súp. číslo na v Bratislave, katastr. územie Petržalka, zapísaný na LV č. katastra nehnuteľností vedeného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len byt).
2. Byt je zaradený do I. kategórie podľa prílohy Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC, a z vedľajšej miestnosti, ktorou je predsieň.
3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ak sa v objekte nachádzajú, ktorými sú sušiarne, práčovne, mangľovne, kočíkárne, výťahy, STA, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplonosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné suterénne priestory, vzduchotechnika a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
4. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil za prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
5. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v stave spôsobilom na riadne užívanie, o čom vyhotovil Protokol o prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Prenajímateľ prenájma byt nájomcovi na **dobu určitú do 31. 10. 2012.**
2. Prenajímateľ môže dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.
3. Prenajímateľ dobu nájmu bytu na žiadosť nájomcu predĺži podľa čl. II ods. 2 v prípade dodržiavania všetkých povinností nájomcu bytu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy, ako aj zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

## **Článok III. Cena nájmu a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu**

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájiateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 610,05 €. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeky pred podpísaním tejto zmluvy na účet prenájiateľa číslo 36809012, kód banky 0200, VS 0033150344. Predmetná suma bude k dispozícii prenájiateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenájiateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.
3. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. II. odst. 1. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytu na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť podľa čl. V. ods. 8. tejto zmluvy.
4. Nájomné v sume 40,16 € mesačne je určené podľa § 1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 163,19 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 203,35 €.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu, a to v termíne od 1. do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Pri platbe nájomca uvedie, za ktorý mesiac platbu uhradza. Spôsob platby je predmetom osobitného dojednania.
6. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenájiateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
7. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenájiateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenájiateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
8. Ak sa menia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenájiateľ má právo zmeniť výšku nájmu, i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných

- s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
9. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
  10. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok s omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Zároveň je povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného alebo preddavkov, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
  11. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania :
    - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
    - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

#### **Článok IV.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok bytového domu na v Bratislave zo dňa 12. 12. 2008, účinný dňom 01. 01. 2009.
3. Podľa dohody zmluvných strán je nájomca povinný na vyzvanie správcu alebo prenajímateľa v požadovanej primeranej lehote zodpovedajúcej okolnostiam prípadu byt sprístupniť za účelom obhliadky technického stavu bytu a zistenia, kým je byt obývaný.

#### **Článok V.**

##### **Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí 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 sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ani náklady na stavebné a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu

prenajímateľa, 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.

8. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl. III. odst. 2. a 3. bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II. odst. 1. tejto zmluvy, ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku uvedeného v Notárskej zápisnici spísanej dňa 26. 09. 2011 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave, bude mu ním zložená zábezpeka na jeho písomnú žiadosť vyplatená v hotovosti cez pokladnicu mestskej časti alebo na číslo bankového účtu, uvedené v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

## **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu a Protokol o odovzdaní a prezatí bytu.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach – po jednom vyhotovení pre nájomcov, dve vyhotovenia pre prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre správcu Bytový podnik Petržalka, s. r. o., Haanova 10, 852 23 Bratislava.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 26. 09. 2011

podpísané

.....

Podpis prenajímateľa

podpísané

.....

Podpis 1. nájomcu

podpísané

.....

Podpis 2. nájomcu

### Príloha

Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Protokol o odovzdaní bytu

Notárska zápisnica spísaná dňa 26. 09. 2011 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave.