

# Nájomná zmluva č. 09 16 0007/2011- 4

uzatvorená v zmysle  
§§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
č. 40/1964 Zb. v platnom znení

medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľ:

**Mestská časť Bratislava - Rusovce**  
sídlo: Vývojová 8  
851 10 Bratislava - Rusovce  
IČO: 304 611  
v zast.: Dušan Antoš - starosta  
č.ú. 146 914 4751/0200  
vedený vo: VÚB Bratislava

ďalej len „prenajímateľ“

2. nájomca:

**meno a priezvisko: Rozália Kašperová**  
dátum narodenia: ██████████  
bytom: Maďarská 62/12  
851 10 Bratislava

rodinný stav: vydatá

a manžel

**meno a priezvisko: Ján Kašper**  
dátum narodenia: ██████████

ďalej len „nájomca“,

*ktoré za ďalej uvedených podmienok uzatvárajú  
Nájomnú zmluvu*

*takto:*

článok I

## **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ týmto prenajíma – prenecháva do užívania byt č. 4 o výmere 55,69 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na 2 nadzemnom podlaží, t.j. 2 v bytovom dome na ulici Vývojová 1286/8A v Bratislave - Rusovciach, ktorý sa nachádza na pozemkoch registra „C“ par. č. 583/31, 583/32, 583/33, 583/34 v k. ú. Rusovce, ktoré vznikli na základe oddeľovacieho geometrického plánu č. 25/2009, ktorý vyhotovil Ing. M. Orbán - G.P.O., v súčasnej dobe zapísané na správe katastra pre hl. mesto SR Bratislava na liste vlastníctva č. 200, 1306, 1730, 1779.

2. Byt pozostáva z: kuchyne/kuchynského kúta, z 2 izieb, WC , kúpeľňa a príslušenstvo.
3. Nájomca sa zaväzuje plniť podmienky určené v tejto Nájomnej zmluve.
4. Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku I bod I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu, a že tento takto preberá.
6. Nájomca má právo popri byte užívať aj spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
7. Spolu s nájomcom sú byt oprávnené užívať aj tieto osoby:  
meno a priezvisko:
8. V prípade zmeny osôb, ktoré spolu s nájomcom užívajú byt, je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť písomne prenajíateľovi spolu s oznámením mena, priezviska a rodného čísla nového užívateľa bytu , najneskôr do 30 dní od zmeny tejto skutočnosti.

## článok II Doba nájmu

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú na tri roky, t. j. od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2014
2. Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že pokiaľ bude nájomca dodržiavať všetky svoje povinnosti, ktoré pre neho vyplývajú z právnych predpisov, bude plniť ustanovenia obsiahnuté v tejto nájomnej zmluve (najmä bude platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, nebude rušiť ostatných nájomcov domu, nebude spôsobovať škody na prenajatom byte a ostatných spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, bude spĺňať zákonné podmienky MVRR SR o poskytnutí dotácií na rozvoj bývania) a bude mať záujem užívať prenajatý byt aj po uplynutí dohodnutej určitej nájomnej doby podľa bodu 1, prenajíateľ predĺži nájomný vzťah na základe žiadosti nájomcu doručenej prenajíateľovi najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu vždy o pôvodne dohodnutú dobu. Ak prenajíateľ neodpovie do 10 dní na žiadosť o predĺženie nájmu , má sa za to, že prenajíateľ s predĺžením nájomnej zmluvy súhlasí za pôvodne dohodnutých podmienok.

## článok III Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Byt uvedený v čl. I odovzdá nájomcovi do užívania prenajíateľ.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu sa medzi prenajíateľom a nájomcom spíše protokol č. 01/2011-4, ktorý sa ich podpismi stane prílohou č. 1 tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä stav bytu a jeho vybavenie .
3. Pri podpise protokolu č. 01/2011-4 odovzdá prenajíateľ nájomcov výpočtový list s výpočtom nájomného a záloh na plnenie poskytované s nájmom bytu (ďalej len „výpočtový list“). Výpočtový list sa podpisom nájomcu stáva prílohou tejto zmluvy príloha č. 2

4. Obe zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že nájomca nepodpíše protokol č. 01/2011-4 a spolu s ním odovzdaný výpočtový list do 10 dní odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy, má prenajímateľ právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že jeden z účastníkov odstúpi od zmluvy, ruší sa zmluva dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi.

5. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu a prípadne s odborné vykonanými, a tam, kde to vyžaduje stavebný zákon, i skolaudovanými úpravami, ku ktorým bude mať preukázateľný súhlas prenajímateľa. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu, ktorých potreba vznikla do doby skončenia nájmu, zabezpečí nájomca najneskôr do termínu odovzdania bytu. Ak tak nájomca nevykoná, vykoná potrebné opravy a bežnú údržbu prenajímateľ na náklady nájomcu.

#### článok IV

#### **Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomné je dohodnuté na 197,23 €/mesačne. Výška nájomného je stanovená podľa platných právnych predpisov pre reguláciu cien nájomného v obecných bytoch.
2. Poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu a úhrada za tieto plnenia (služby) sa stanoví dohodou. Konkrétna výška záloh za úhradu za plnenia je uvedená vo výpočtovom liste (príloha č. 2), alebo jeho zmene. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad spojených s plneniami (službami) poskytovanými v súvislosti s prenajatým bytom v závislosti od rastu cien týchto služieb.
3. Prenajímateľ poskytuje nájomcovi plnenia súvisiace s užívaním bytu prostredníctvom jednotlivých dodávateľov, príp. sám zabezpečuje tieto služby:
  - a) dodávku vody z vodovodov a vodární,
  - b) odvádzanie vôd kanalizáciou,
  - c) osvetlenie spoločných priestorov
  - d) správa a údržba spoločných priestorov
4. Vždy raz ročne vykoná prenajímateľ ročné zúčtovanie za spotrebované plnenia súvisiace s užívaním bytu. Prípadný preplatok nájomcovi vráti do 30 dní od vyúčtovania a prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Ak prenajímateľ nezaplatí preplatok nájomcovi do 10 dní od ich splatnosti je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,25% za každý deň omeškania.
5. Mesačné nájomné spolu so zálohami za úhradu služieb súvisiacich s nájmom bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi riadne a včas na účet prenajímateľa vždy najneskôr do 15. dňa mesiaca, za ktorý platba prináleží. O prípadnej zmene účtu prenajímateľa bude nájomca včas informovaný.
6. Ak nezaplatí nájomca nájomné alebo zálohu na úhradu služieb spojených s užívaním bytu do 15. dňa v mesiaci, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

#### článok V

## **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu sú všeobecne upravené v platných právnych predpisoch, najmä v zákone č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v platnom znení.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte všetky drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca (a osoby užívajúce byt spolu s nájomcom) sa tiež zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt tretej osobe do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Zásady parkovania pri dome, v ktorom sa nachádza prenajímaný byt určuje prenajímateľ, tieto sú opísané v prílohe k tejto zmluve tvoriacej jej neoddeliteľnú súčasť a môžu byť menené rozhodnutím prenajímateľa.

## **článok VI Garancia**

1. Nájomca zložil na účet prenajímateľa sumu 2.366,76 € zodpovedajúcu 12-mesačnému nájomnému v čase poskytnutia, a súhlasí s tým, že predmetná suma slúžila ako zábezpeka na úhradu nájomného, nákladov za služby spojené s užívaním bytu, náhradu škôd spôsobených nájomcom, zmluvných pokút, úrokov i poplatkov z omeškania z dlžných súm. Táto čiastka bude u prenajímateľa počas celej doby nájmu. Po ukončení nájmu sa táto čiastka vráti nájomcovi po odpočítaní jeho neuhradených záväzkov voči prenajímateľovi najneskôr do 6 mesiacov po skončení nájmu. Nájomca tieto prostriedky zloží najneskôr ku dňu podpisu nájomnej zmluvy.
2. Zložená čiastka bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu.
3. V prípade ak nájomca čiastku uvedenú v bode 1 v plnej výške a včas nezloží na účet prenajímateľa, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy a zmluva sa ruší dňom, kedy je oznámenie o odstúpení doručené druhému účastníkovi.
4. Pri skončení nájomného vzťahu bude prenajímateľ povinný vrátiť zábezpeku nájomcovi v plnej výške, resp. zníženú o prípadné záväzky nájomcu až v čase, kedy bude byt vypratáný, vykonané všetky opravy, ktorých potrebu zapríčinil nájomca, vrátane vrátenia kľúčov od bytu.

5. V prípade, že bude od zmluvy odstúpené, bude zábezpeka nájomcovi vrátená, po odpočítaní sumy vo výške 664,-€ z titulu náhrady škody vzniknutej odstúpením od zmluvy (najmä z dôvodov: nepodpisania preberacieho protokolu, výpočtového listu, nezaplatenia zábezpeky či iného dôvodu zmarenia zmluvy).

#### článok VII

#### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
2. Nájom bytu sa skončí výpoveďou zo strany prenajímateľa s 3 -mesačnou výpovednou lehotou v prípade, ak nájomca neplatí riadne a včas nájomné či úhrady za služby spojené s užívaním bytu, nedodržiava ustanovenia tejto zmluvy či dotknutých právnych predpisov, alebo z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Pri skončení nájmu z ktoréhokoľvek z vyššie uvedených dôvodov nemá nájomca právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie či prístrešok.
4. Ak nájomca užíva byt aj po skončení nájmu podľa článku VII ods 2 tejto zmluvy, patria prenajímateľovi nájomné aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu tak, ako k tomu bol nájomca povinný podľa Nájomnej zmluvy. Okrem toho má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu vo výške 1.660,-€.
5. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 90 dní od podpisu nájomnej zmluvy podpísať exekučnú notársku zápisnicu (súhlas s vyst'ahovaním v prípade ukončenia nájomného vzťahu), pričom prenajímateľ zabezpečil jej vypracovanie u notára JUDr. Juraja. Jenisa, Notársky úrad, Račianska 66, Bratislava , tel. č. **02/446 346 27**. Náklady spojené so spísaním notárskej zápisnice znáša nájomca. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť v prípade ak nájomca nepristúpi v stanovenej lehote k spísaniu notárskej zápisnice.
6. V prípade , že bude nájomná zmluva zrušená v zmysle čl. VII, bod 5 bude nájomcovi účtovaná pokuta vo výške 664,-€ z titulu náhrady škody vzniknutej nepodpísaním notárskej zápisnice, t. j. zmarením tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je oprávnený dať nájomcovi výpoveď z dôvodu neplatenia nájomného alebo nákladov spojených s užívaním bytu bezohľadu na skutočnosť, že ku dňu dania výpovede je suma zábezpeky rovnaká, vyššia alebo nižšia ako suma dlhu nájomcu.

#### článok VIII

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť predkupné právo nájomcovi na kúpu bytu č. 4 do osobného vlastníctva, ak to umožnia zmeny príslušných právnych predpisov.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov

3. Táto zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z toho 2 vyhotovenia pre potreby prenajímateľa, 1 pre nájomcu, 2 pre notára.

4. Dodatky k tejto zmluve je potrebné vykonať v písomnej forme a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

5. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení 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.

článok IX  
Podpisy zmluvných strán



1. za prenajímateľa, Mestská časť Bratislava - Rusovce,  
v Bratislave - Rusovciach, dňa 16.12.2011  
v zast. Dušanom Antošom - starostom

  
.....  
podpis a pečiatka  
prenajímateľa

2. za nájomcu: Rozália Kašperová, Ján Kašper  
v Bratislave - Rusovciach, dňa 16.12.2011

  
.....  
podpis nájomcu

**Prílohy:** 1/ Protokol č. 01/2011-4  
2/ Výpočtový list  
3/ Notárska zápisnica  
4/ Zásady parkovania  
5/ Parkovacia kartička