

39

N 149/2011  
 Nz 58297/2011  
 NCRIs 59439/2011

-----O d p i s-----

-----NOTÁRSKA ZÁPISNICA-----

---napísaná dňa 16.12.2011 slovom šestnásteho decembra dvetisícjedenásť na Notárskom úrade Račianska 66 , Bratislava notárom JUDr. Jurajom Jenisom so sídlom Račianska 66, Bratislava.-----

---Dnešného dňa sa ku mne na notársky úrad dostavil účastník :-----

---1/ **Ján Bánsky** rod. Bánsky, nar. [REDAKOVANÉ], r.č. [REDAKOVANÉ], bytom Kováčsova 90, Bratislava, štátna príslušnosť SR - ako nájomca, ktorého osobná totožnosť bola zistená zákonným spôsobom z OP [REDAKOVANÉ] - ďalej ako povinná osoba.-----

--- Účastník vyhlásil, že je plne spôsobilý k právnym úkonom a požiadal ma, aby som v súlade s § 46 zák. č. 323/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, podľa jeho vyhlásenia spísal vo forme notárskej zápisnice toto:-----

----- VYHLÁSENIE povinnej osoby o súhlase -----

--- s exekúciou podľa § 41 odst. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. / Exekučný poriadok / v znení neskorších predpisov, na základe Notárskej zápisnice ako exekučného titulu---

---Osvedčujem, že dnešného dňa predomnou prítomný účastník vyhlásil nasledovné právne významné skutočnosti :-----

--- I. Účastník Ján Bánsky- ako nájomca - ďalej ako povinná osoba vyhlasuje, že dňa 9.12.2011 uzavrel s prenajímateľom Mestská časť Bratislava - Rusovce, so sídlom Vývojová 8, 851 10 Bratislava - Rusovce, IČO: 00304611 - ako osobou oprávnenou v zastúpení starostom Dušanom Antošom, Nájomnú zmluvu č. 09160007/2011-31 /ďalej len zmluva/. Nájomná zmluva č. 09160007/2011-31 , tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto notárskej zápisnice ako príloha.-----

---II. Zmluvou, prenajímateľ prenajíma - prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 31 o výmere 54,43m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na treťom nadzemnom podlaží t.j. 3. v bytovom dome na ul. Pohraničníkov č. 60 v Bratislave - Rusovciach /celková podlahová plocha 3156m<sup>2</sup>/, ktorý sa nachádza na parc.č. 615/32 o výmera 2312m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na Katastrálnom úrade v Bratislave v KN na LV č. 1 kat.úz. Bratislava - Rusovce. Byt pozostáva z kuchyne/kuchynského kúta, z dvoch izieb, WC, kúpeľne a príslušenstva. Presná špecifikácia predmetného bytu je uvedená v článku I. Nájomnej zmluvy č. 09160007/2011-31 zo dňa 9.12.2011. Nájom je dohodnutý na dobu určitú na tri roky do 9.12.2014.-----

--- Spôsob odovzdania a prevzatia bytu, výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, práva a povinnosti spojené s nájmom bytu ako aj zánik nájmu bytu, sú uvedené v článku III., IV., V., VII. Nájomnej zmluvy č. 09160007/2011-31 zo dňa 9.12.2011.-

--- Ak dôjde k zániku - k ukončeniu nájmu bytu z dôvodov uvedených v článku VII. Nájomnej zmluvy, nemá nájomca právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie či prístrešok, čo nájomca berie na vedomie a s týmto bez výhrad súhlasí.-----

---III. Nájomca vyhlasuje, že ak dôjde k zániku nájmu bytu z dôvodov uvedených v článku VII. Nájomnej zmluvy, ako aj v prípade že nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby, dobrovoľne sa z predmetného bytu vysťahuje, byt vyprace a tento odovzdá prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu a prípadne s odbornou



--- druhá strana ---

vykonanými a tam kde to vyžaduje stavebný zákon skolaudovanými úpravami, ku ktorým bude mať preukázateľný súhlas prenajímateľa a to najneskôr v deň, uplynutím ktorého zanikne nájom bytu. 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 úpravy a bežnú údržbu prenajímateľ na náklady nájomcu.

---IV. Povinná osoba Ján Bánsky vyhlasuje, že tento svoj záväzok týkajúci sa dobrovoľného vystaňovania a vypratania bytu pri zániku nájmu bytu, bez výhrad a v plnom rozsahu, uznáva.

---V. Povinná osoba Ján Bánsky vyhlasuje, že ak dôjde k zániku nájmu bytu za podmienok uvedených v článku VII. Nájomnej zmluvy ako aj v prípade, že nájom bytu zanikne uplynutím dohodnutej doby, v prípade neplnenia jeho záväzku z tejto zmluvy, za podmienok v nej uvedených, a pri nesplnení záväzkov uvedených v tejto notárskej zápisnici t.j. vystaňovania sa a vypratania predmetného bytu a to najneskôr v deň, uplynutím ktorého zanikne nájom bytu, výslovne súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 41 odst. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. / Exekučný poriadok / v znení neskorších predpisov, t.j. osoba povinná súhlasí s exekúciou vedenou v zmysle Exekučného poriadku na základe tejto notárskej zápisnice ako exekučného titulu na nepeňažné plnenie, a to vypratáním.

--- Zároveň Ján Bánsky - ako povinná osoba vyhlasuje, že výslovne súhlasí s tým, aby sa táto notárska zápisnica stala vykonateľným titulom pre exekúciu podľa § 41 odst. 2 zákona č. 233/1995 Z.z. / Exekučný poriadok / v znení neskorších predpisov, aj v prípade, že sa v budúcnosti prenajímateľ - ako osoba oprávnená a nájomca - ako osoba povinná, dohodnú na predĺžení doby nájmu a to po celú dobu trvania nájmu, vyplývajúcu z jeho predĺženia.

---VI. Táto notárska zápisnica, ktorej neoddeliteľnou súčasťou je Nájomná zmluva č. 09160007/2011-31 zo dňa 9.12.2011, obsahuje právny záväzok, v ktorom je presne označená osoba oprávnená, osoba povinná, právny dôvod, predmet a čas plnenia a povinná osoba v notárskej zápisnici s vykonateľnosťou súhlasí.

--- Táto notárska zápisnica, ktorej neoddeliteľnou súčasťou je Nájomná zmluva č. 09160007/2011-31 zo dňa 9.12.2011, je titulom pre výkon exekúcie podľa ustanovenia § 41 odst. 2 zák. č. 233/95 Z.z. v znení neskorších predpisov.

---O tomto som notársku zápisnicu napísal, účastníkovi prečítal, načo tento vyhlásil že jej porozumel, súhlasí s ňou bez výhrad a na znak súhlasu s jej obsahom ju predo mnou, notárom, vlastnoručne podpísal.

---V Bratislave dňa 16.12.2011

---Účastník : Ján Bánsky v.r.

L.S.

---JUDr. Juraj Jenis, notár v.r.

---Osvedčujem, že tento odpis notárskej zápisnice doslovne súhlasí s originálom notárskej zápisnice, ktorý pozostáva z dvoch strán a je uložený v zbierke listín pod č. N 149/2011, Nz 58297/2011 u notára JUDr. Juraja Jenisa so sídlom Račianska 66, Bratislava.

--- V Bratislave dňa 16.12.2011



JUDr. Juraj Jenis  
notár

# Nájomná zmluva č. 09 16 0007/2011- 31

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

medzi zmluvnými stranami:

1. prenajímateľ:

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

d'alej len „prenajímateľ”

2. nájomca:

**meno a priezvisko: Ján Bánsky**  
dátum narodenia: ██████████  
bytom: Kováčsova 343/90  
851 10 Bratislava

rodinný stav: slobodný

d'alej len „nájomca”,

*ktoré za d'alej uvedených podmienok uzatvárajú  
Nájomnú zmluvu*

*takto:*

## článok I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenajíma – prenecháva do užívania byt č. 31 o výmere 54,43 m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na 3 nadzemnom podlaží, t.j. 3 v bytovom dome na ulici Pohraničníkov č. 60 v Bratislave - Rusovciach , (celková podlahová plocha je 3.156 m<sup>2</sup>), ktorý sa nachádza na parcele č. 615/32 o výmere 2312 m<sup>2</sup> , t. č. vedená ako zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná v Katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, správa katastra Bratislava V. na liste vlastníctva č. 1, katastrálne územie Bratislava – Rusovce (d'alej len „byt”).
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. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v článku I bod 1 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 prenajímateľovi 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 do 9. 12. 2014.
2. Prenajímateľ 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 nájmné 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, prenajímateľ predĺži nájmný vzťah na základe žiadosti nájomcu doručenej prenajímateľovi najneskôr do 30 dní pred skončením nájmu vždy o pôvodne dohodnutú dobu. Ak prenajímateľ neodpovie do 10 dní na žiadosť o predĺženie nájmu, má sa za to, že prenajímateľ 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 prenajímateľ.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu sa medzi prenajímateľom a nájomcom spíše protokol č. 01/2011-31 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. 01/2011-31 odovzdá prenajímateľ nájomcov výpočtový list s výpočtom nájmného 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. 01/2011-31 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 odborne 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 139,41 €/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) kúrenie,
- b) dodávku teplej vody,
- c) dodávku vody z vodovodov a vodární,
- d) odvádzanie vôd kanalizáciou,
- e) odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu,
- f) upratovanie a čistenie v zimnom a letnom období
- g) osvetlenie spoločných priestorov
- h) 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 1.672,97€ 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

vypratany, vykonane 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: nepodpísania 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 vz'ahu), 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 bezohľadom 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. 31 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 09.12.2011  
v zast. Dušanom Antošom - starostom



.....  
podpis a pečiatka  
prenajímateľa

2. za nájomcu Ján Bánsky  
v Bratislave - Rusovciach, dňa 09.12.2011

.....  
podpis nájomcu

- Prílohy:**
- 1/ Protokol č. 01/2011-31
  - 2/ Výpočtový list
  - 3/ Notárska zápisnica
  - 4/ Zásady parkovania
  - 5/ Parkovacia kartička