

ZMLUVA O NÁJME BYTU

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

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Ing. Rastislav Kolárik

dátum narodenia: 14. 3. 1971

trvale bytom: Slnečná 418/9, 900 25 Chorvátsky Grob

bankové spojenie: číslo účtu oznámi prenájomcovi pri podpise tejto zmluvy

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: [meno a priezvisko nájomcu]

dátum narodenia: [doplniť]

trvale bytom: [doplniť]

(ďalej len „**nájomca**“, prenájomateľ a nájomca spolu ďalej len „**zmluvné strany**“)

Čl. II

Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 23 nachádzajúceho sa na 5. poschodí bytového domu súpisné číslo 4518 na ulici Miletičova 168/14, Bratislava, mestská časť Ružinov, postaveného na pozemku parc. č. 15873/2, zapísaného na liste vlastníctva č. 9862, katastrálne územie Ružinov, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (ďalej len „**byt**“).
- 2.2 Byt je dvojizbový a pozostáva z obývacej izby, spálne, kuchyne, predsieni, kúpeľne so záchodom a lodžie, s celkovou podlahovou plochou 58,4 m². K bytu patrí pivničná kobka č. 23 na prízemí bytového domu.
- 2.3 Súčasťou bytu je vybavenie uvedené v preberacom protokole, najmä kuchynská linka so sklokeramickou varnou doskou, rúrou na pečenie a digestorom, chladnička s mrazničkou, umývačka riadu, automatická práčka a vstavaná šatníková skriňa v predsieni.
- 2.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že na byte neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by bránili jeho nájmu, a že byt je v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. III

Účel a doba nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt do užívania za účelom bývania nájomcu a osôb uvedených v ods. 3.3 a nájomca byt do nájmu prijíma.
- 3.2 Nájom sa dojednáva na dobu určitú od 1. 11. 2026 do 31. 10. 2027.
- 3.3 Byt budú spolu s nájomcom užívať osoby uvedené v preberacom protokole. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomateľovi zmenu v počte osôb, ktoré s ním byt trvalo užívajú, do 15 dní od jej vzniku.
- 3.4 Byt nie je možné využívať na podnikanie, poskytovanie ubytovacích služieb ani na krátkodobý prenájom tretím osobám.

Čl. IV

Nájomné a úhrady za služby

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 850 € (slovom osemstopäťdesiat eur) mesačne.
- 4.2 Okrem nájomného je nájomca povinný platiť mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu vo výške 190 € mesačne, ktoré zahŕňajú dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku studenej vody a odvádzanie odpadových vôd, prevádzku výfahu a upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov bytového domu. Dodávku elektriny do bytu si nájomca zabezpečí prepisom odberného miesta na svoje meno priamo u dodávateľa.
- 4.3 Nájomné a zálohy za služby sú splatné mesačne vopred, vždy najneskôr do 5. dňa kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platia, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet prenajímateľa.
- 4.4 Zálohy za služby sa vyúčtujú raz ročne podľa skutočnej spotreby bytu zistenej z meračov a pomerových rozdeľovačov tepla, na základe vyúčtovania, ktoré prenajímateľovi doručí správca bytového domu. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi kópiu vyúčtovania správcu do 30 dní od jeho doručenia. Nedoplatok je nájomca povinný uhradiť a preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť do 30 dní od odovzdania vyúčtovania nájomcovi. Ak z vyúčtovania alebo zo zmeny cien dodávateľov vyplýva potreba upraviť výšku záloh, prenajímateľ je oprávnený výšku mesačných záloh primerane zmeniť písomným oznámením s doloženým výpočtom, a to najskôr od mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.
- 4.5 Nájomné sa každoročne k 1. januáru zvyšuje o 10 % oproti nájomnému platnému v predchádzajúcom kalendárnom roku, prvýkrát k 1. 1. 2027, a to bez potreby uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Prenajímateľ je okrem toho oprávnený kedykoľvek počas trvania nájmu upraviť výšku nájomného podľa vlastného uváženia, najmä s ohľadom na vývoj cien na trhu s nájomným bývaním, pričom upravené nájomné je nájomca povinný platiť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia.

Čl. V

Zábezpeka

- 5.1 Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy zložiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške štvornásobku mesačného nájomného, t. j. 3 400 €, na zabezpečenie úhrady nájomného, úhrad za služby a iných záväzkov nájomcu z tejto zmluvy.
- 5.2 Prenajímateľ je oprávnený zábezpeku alebo jej časť použiť na úhradu splatných pohľadávok voči nájomcovi z tejto zmluvy. V takom prípade je nájomca povinný zábezpeku doplniť do pôvodnej výšky do 10 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa.
- 5.3 Prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku do šiestich mesiacov od skončenia nájmu, a to po odpočítaní všetkých pohľadávok prenajímateľa a nákladov na odstránenie akéhokoľvek opotrebenia bytu a jeho vybavenia bez ohľadu na jeho príčinu, ako aj nákladov na vymaľovanie bytu a jeho profesionálne upratovanie. Zábezpeka sa neúročí.

Čl. VI

Odovzdanie a prevzatie bytu

- 6.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt najneskôr 1. 11. 2026, a to po zložení zábezpeky a úhrade nájomného a záloh za služby za prvý mesiac nájmu.

- 6.2 O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany preberací protokol, v ktorom uvedú stav bytu a jeho vybavenia vrátane zistených väd, stavy meračov vody, tepla a elektriny, počet odovzdaných kľúčov a osoby, ktoré budú byt užívať. Súčasťou protokolu je fotodokumentácia stavu bytu, ktorú obe zmluvné strany podpíšu alebo potvrdia e-mailom. Rovnakým spôsobom sa postupuje pri vrátení bytu po skončení nájmu.
- 6.3 Nájomca preberá pri odovzdaní bytu tri sady kľúčov od bytu, vchodu do domu a poštovej schránky. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa vymeniť zámok vchodových dverí bytu.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

- 7.1 Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu riadne, dodržiavať domový poriadok a zabezpečiť, aby on ani osoby, ktoré s ním byt užívajú, nerušili ostatných obyvateľov domu vo výkone ich práv.
- 7.2 Nájomca nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastné náklady.
- 7.3 Nájomca nesmie byt ani jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca zabezpečuje na svoje náklady bežnú údržbu bytu a drobné opravy súvisiace s jeho užívaním. Vzhľadom na výšku dohodnutého nájomného sa zmluvné strany ďalej dohodli, že nájomca znáša náklady na všetky opravy, výmeny a údržbu bytu a jeho vybavenia bez ohľadu na ich rozsah a výšku, vrátane opráv a výmeny spotrebičov, vykurovacích telies, rozvodov vody a elektroinštalácie, okien a vchodových dverí, a to aj vtedy, ak potreba opravy vznikla bez jeho zavinenia; nájomca v tejto súvislosti nemá nárok na zníženie nájomného ani na náhradu vynaložených nákladov.
- 7.5 Chov psov, mačiek a iných zvierat v byte je možný len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. V byte ani na lodžii sa nefajčí.
- 7.6 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby byt trvalo užívali výlučne osoby uvedené v preberacom protokole, a riadne vetrať a vykurovať byt tak, aby nedochádzalo k vzniku plesní. Iné osoby sa môžu v byte zdržiavať len ako návšteva; nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa umožniť žiadnej inej osobe prenocovanie v byte dlhšie ako dve noci v kalendárnom mesiaci, a to ani rodinným príslušníkom. Za každé porušenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 €.
- 7.7 Nájomca zodpovedá za škodu na byte a jeho vybavení, ktorú spôsobil on alebo osoby, ktoré s ním byt užívajú alebo ktorým umožnil prístup do bytu.

Čl. VIII

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 8.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 8.2 Prenajímateľ zabezpečí riadne poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu prostredníctvom správcu bytového domu. Platby do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatky za správu znáša prenajímateľ.

- 8.3 V prípade havárie, najmä úniku vody alebo plynu či požiaru, ak hrozí bezprostredná škoda a nájomca nie je dosiahnuteľný, je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu aj bez prítomnosti nájomcu; o vstupe nájomcu bezodkladne informuje.
- 8.4 Na účel kontroly, či nájomca užíva byt riadne a v súlade s touto zmluvou, je prenajímateľ alebo ním poverená osoba oprávnená vstúpiť do bytu kedykoľvek, a to aj bez predchádzajúceho oznámenia a bez prítomnosti nájomcu, na čo si prenajímateľ ponecháva jednu sadu kľúčov od bytu. Nájomca je povinný vstup do bytu strpieť.

Čl. IX

Poistenie

- 9.1 Prenajímateľ má byt poistený pre prípad poškodenia alebo zničenia nehnuteľnosti (poistenie stavby).
- 9.2 Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní od odovzdania bytu uzavrieť na vlastné náklady a počas celej doby nájmu udržiavať poistenie zodpovednosti za škodu z užívania bytu, ktoré kryje škody spôsobené nájomcom na prenajatom byte a tretím osobám, najmä vytopenie susedných bytov, s limitom poistného plnenia najmenej 30 000 €. Postačuje poistenie domácnosti s pripoistením zodpovednosti nájomcu, ktoré bežne ponúkajú poisťovne. Kópiu poistnej zmluvy predloží nájomca prenajímateľovi na jeho požiadanie.
- 9.3 Hnuteľné veci nájomcu nie sú kryté poistením prenajímateľa.

Čl. X

Zmluvné pokuty

- 10.1 Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného alebo záloh za služby, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 € za každý, aj začatý deň omeškania, a to až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.
- 10.2 Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia písomnej výzvy na jej zaplatenie.
- 10.3 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody.

Čl. XI

Skončenie nájmu

- 11.1 Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, alebo písomnou dohodou zmluvných strán.
- 11.2 Nájomca môže nájom vypovedať písomnou výpoveďou len z dôvodu, že sa byt stal bez jeho zavinenia nespôsobilým na užívanie, alebo z iných vážnych dôvodov na strane nájomcu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi.
- 11.3 Prenajímateľ môže nájom vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka, najmä ak nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby za čas dlhší ako tri mesiace alebo ak hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu. Prenajímateľ je okrem toho oprávnený nájom vypovedať písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu; výpovedná lehota je v takom prípade sedem dní a začína plynúť dňom doručenia výpovede nájomcovi.

Čl. XII

Vrátenie bytu

- 12.1 Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, spolu so všetkými kľúčmi.
- 12.2 Ak nájomca byt v deň skončenia nájmu nevypracie a neodovzdá, je prenajímateľ oprávnený do bytu vstúpiť, vymeniť zámky vchodových dverí a vecí, ktoré v byte zostali, považovať za opustené; s takými vecami môže naložiť podľa vlastného uváženia, najmä ich predať, darovať alebo zlikvidovať, pričom nájomca sa vopred vzdáva akýchkoľvek nárokov na ich vydanie alebo na náhradu ich hodnoty.
- 12.3 Za každý deň omeškania s vrátením bytu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi náhradu vo výške pomernej časti mesačného nájomného.

Čl. XIII

Doručovanie

- 13.1 Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, poštou na adresu uvedenú v tejto zmluve, nájomcovi aj na adresu bytu, alebo e-mailom na adresy uvedené v preberacom protokole.
- 13.2 Písomnosť zaslaná poštou sa považuje za doručенú aj vtedy, ak ju adresát odmietne prevziať alebo si ju neprevezme v odbernej lehote, a to dňom odmietnutia alebo posledným dňom odbernej lehoty.

Čl. XIV

Záverečné ustanovenia

- 14.1 Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú Občianskym zákonníkom.
- 14.2 Túto zmluvu možno meniť iba písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 14.3 Ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, platnosť ostatných ustanovení tým nie je dotknutá.
- 14.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 14.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa

Prenajímateľ
Ing. Rastislav Kolárik

Nájomca
[meno nájomcu]

Príloha č. 1: Preberací protokol (spíše sa pri odovzdaní bytu podľa ods. 6.2)