



## Mestská časť Bratislava – Lamač

---

Materiál na rokovanie  
Miestneho zastupiteľstva  
m. č. Bratislava - Lamač  
dňa 10.04.2014

15)

### Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy – p. Michaela Krajčovičová

**Predkladá:**

Ing. Peter Šramko  
starosta

**Materiál obsahuje:**

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko Komisie pre veci sociálne, zdravotné a bytové zo dňa 11.03.2014
4. stanovisko MR zo dňa 01.04.2014
5. prílohy

**Zodpovedná:**

Mgr. Michaela Kövári Mrázová  
poverená prednostka

**Spracovala:**

Mgr. Mária Štarková  
referent OR

Bratislava, apríl 2014

**1.**  
**Návrh na uznesenie**  
**miestneho zastupiteľstva č. ..../2014/VI**  
**mestskej časti Bratislava - Lamač**  
**zo dňa 10.04.2014**  
**k žiadosti o predĺženie nájomnej zmluvy – p. Michaela Krajčovičová**

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

**A. schvaľuje**

- p. Michaela Krajčovičovej predĺženie doby nájmu obecného bytu o tri roky, t.j. do 31.08.2017
- s pripomienkami
- bez pripomienok

**2.**

**Dôvodová správa**

Dňa 24.02.2014 bola Mestskej časti Bratislava – Lamač doručená žiadosť p. Michaely Krajčovičovej o predĺženie doby nájmu obecného bytu na dobu určitú – 3 roky. Jedná sa o obecný byt na Studenohorskej ulici č. 11 v Bratislave.

V zmysle Čl. V ods. 1 a 2 Zásad nájmu bytov v MČ Bratislava – Lamač je možné predĺžiť dobu nájmu bytu, ak nájomca dodržiava povinnosti nájomcu, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť tri roky.

Záverom dodávame, že k dnešnému dňu (25.03.2014) má p. Michaela Krajčovičová uhradené všetky záväzky voči MČ Bratislava – Lamač.

**3.**

**Stanovisko Komisie pre veci sociálne, zdravotné a bytové zo dňa 11.03.2014**

Komisia pre veci sociálne, bytové a zdravotné **odporúča** predĺžiť dobu nájmu bytu p. Michaela Krajčovičovej o tri roky v zmysle Zásad o nájmoch bytov v MČ Bratislava – Lamač.

4.

**Stanovisko MR zo dňa 01.04.2014**

**K bodu 7 – Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy – p. Michaela Krajčovičová**

Prednostka podala informácie k materiálu. Do diskusie sa nikto z prítomných poslancov neprihlásil.

Starosta dal hlasovať o predložennom návrhu uznesenia.

**Uznesenie č. 4/14 – Miestna rada po prerokovaní predloženého materiálu odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava – Lamač**

**A. schváliť** p. Michaela Krajčovičovej predĺženie doby nájmu obecného bytu o tri roky, t.j. do 31.08.2017

**Počet poslancov: 3**

**Za: 3**

**Proti: 0**

**Zdržal sa: 0**

## starkova

---

Od: DUSPAMA [duspama@stonline.sk]  
Odesláno: 26. marca 2014 13:02  
Komu: starkova  
Predmet: RE:

Prajem pekný deň!

Pani Krajčovičová je poriadna nájomníčka, všetko má včas uhradené.

Zdraví Chudá

-----Pôvodná správa-----

Od: starkova [mailto:starkova@lamac.sk]  
Odoslané: 25. marca 2014 11:17  
Komu: duspama@stonline.sk  
Predmet:

Dobrý deň,

nakoľko si p. Michaela Krajčovičová požiadala o predĺženie zmluvy, prosím o zaslanie informácií, či má uhradené k dnešnému dňu všetky poplatky za nájomné.

Ďakujem

S pozdravom

Mgr. Mária Štarková

referent organizačného referátu

Miestny úrad MČ Bratislava - Lamač

tel. č.: 02/64780065

Informacia od ESET Smart Security, verzia databazy 9595  
(20140326)

Tuto spravu preveril ESET Smart Security.

<http://www.eset.sk>

Informacia od ESET Smart Security, verzia databazy 9596  
(20140326)

Tuto spravu preveril ESET Smart Security.

<http://www.eset.sk>

Michaela Krajčovičová , Studenohorská 11 , 841 03 Bratislava

<b>MESTSKÁ ČASŤ LAMAČ - 1</b>	
Došlo dňa:	24. 02. 2014
Číslo:	1154/2014 Pril.:

Miestny úrad  
Mestskej časti Bratislava – Lamač

Vec : Žiadosť

Ja, dolu podpísaná Michaela Krajčovičová Vás žiadam o predĺženie nájomnej zmluvy č.01/2007 bytu č.4 ,1.poschodie na Studenohorskej ulici č.11 na dobu 3 rokov.

V roku 2007 mi bol podľa zmluvy č.01/2007 prenajatý 1-izbový byt č. 4, 1.poschodie na Studenohorskej ulici č.11.

V tomto byte musela byť pred začatím užívania zrealizovaná kompletná rekonštrukcia, kde výška nákladov spolu s vykonanou prácou dosiahla sumu 7.604,- €

V byte bola potrebná výmena okien, vchodových dverí, výmena elektroinštalácie, kompletná výmena sociálnych zariadení, výmena kuchynskej linky atď. Stav bytu pred začatím rekonštrukcie mám zdokumentovaný a je k dispozícii k nahliadnutiu.

Predkladám Vám výpis nákladov na rekonštrukciu bytu k nahliadnutiu. Všetky doklady o platbách spojených s rekonštrukciou sú k dispozícii k nahliadnutiu.

Poplatky týkajúce sa užívania bytu mám vždy a včas zaplatené.

V prípade možnosti Vás preto žiadam o zmenu zmluvy z doby určitej na dobu neurčitú. Výška mojich investícií do rekonštrukcie bytu prevyšuje trojnásobok ročného nájomného, ktoré bolo v období od 1.9.2007 do 31.8.2010 v celkovej sume 4.491,43,- €.

Výpis dokladov a účtov o zaplatení nájomného je možné predložiť k nahliadnutiu.

S úctou  
Michaela Krajčovičová

V Bratislave dňa 24.2.2014



## Výpis nákladov na rekonštrukciu bytu

kuchynská linka	10.880,-
kuchyňa obklady	1.122,-
kuchyňa drez	1.580,-
baterie kuchyňa +kúpeľňa	3.152,-
kúpeľňa vaňa	3.710,-
kúpeľňa ventil	198,-
materiál do kúpelne+kleber	519,+558,-
inštalačný materiál kúpeľňa + WC	4.074,-
tvárnice kúpeľňa	380,-
lepidlo kúpeľňa	189,-
WC prerábka potrubia	394,-
Dvierka na plynomer do WC	548,-
oprava plynových rúr	1.365,-+22,-
Obklady,dlažba	8.555,-
Náter na zárubne	156,-
Stierka	8.001,-
Materiál na stierku	381,-
Omietka-materiál	149,+310,-
Maliarske nátery –steny,dvere	2.454,-
	658,-
	838,-
	187,-
	320,-
špárovacia hmota	186,-
	401,-
farba na špáry	169,-
farba Polar	645,-
výmena el.vedenia v celom byte	44.449,-
parkety	21.200,-
okná plastové	34.150,-
dvere do kúpelky-materiál	988,-
vchodové dvere	25.200,-
záloha za dvere	1.000,-
zavedenie a znovuzapojenie TV káblov do bytu	1.751,-
Zadĺžné nájomného na 3 mesiace dopredu	14.745,-
	.....
	195.584,- Sk
v prepočte konverzným kurzom	6.492,20,- €
	-----

Niektoré práce, vykonané pri rekonštrukcii bytu pripadajú na príslušníkov mojej rodiny, ktorým z pochopiteľných dôvodov nebola vyplatená žiadna mzda. Túto čiastku odhadujem podľa svojho svedomia na zhruba odpracovaných 350 hodín, čo pri cenách práce na trhu predstavuje približne 1,112,-€. Konkrétne sa jedná o murárske, maliarske práce, montáž nábytku, kuchynskej linky, odstraňovanie starých tapiet a linolea, práce pri čistení a upratovaní a iné. Táto čiastka nie je zahrnutá do výpisu dokladov a účtov nákladov spojených z rekonštrukciou bytu.

Spolu náklady na rekonštrukciu	7.604,-€
-----	-----

Piatok - 4. 11. 2010

## **Z á s a d y** **nájmu bytov v Mestskej časti Bratislava – Lamač**

### **Čl. I.** **Úvodné ustanovenie**

(1) Tieto Zásady nájmu bytov v Mestskej časti Bratislava – Lamač (ďalej len „zásady“) vychádzajú zo Všeobecne záväzného nariadenia Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 zo dňa 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie a upravujú postup pri prenajímaní:

- a) bytov vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli zverené do správy Mestskej časti Bratislava – Lamač a
- b) bytov v bytových domoch vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli zverené do správy Mestskej časti Bratislava – Lamač (ďalej len „obecný byt“).

### **Čl. II.** **Obecný nájomný bytový fond**

- (1) Obecný nájomný bytový fond tvoria obecné byty, ktoré sú:
  - a) určené na užívanie fyzickými osobami na základe nájomnej zmluvy,
  - b) služobnými bytmi.
- (2) Prenajímateľom a správcom obecného bytového fondu je Mestská časť Bratislava – Lamač (ďalej len „mestská časť“), ak ide o byty a bytové domy zverené do správy mestskej časti.
- (3) Mestská časť môže poveriť výkonom správy podľa bodu (2)
  - a) svoju rozpočtovú organizáciu alebo príspevkovú organizáciu, ak je jej hlavným poslaním výkon tejto činnosti alebo
  - b) inú právnickú osobu alebo fyzickú osobu na základe zmluvného vzťahu.
- (4) Obecný byt zverený do správy mestskej časti a obecný byt, ktorý sa nachádza v dome zverenom do správy mestskej časti prenajíma starosta mestskej časti.
- (5) Miestne zastupiteľstvo mestskej časti môže určiť, koľko bytov môže starosta mestskej časti v danom roku prenajať mimo poradovníka.

### **Čl. III.** **Žiadosť o nájom obecného bytu**

- (1) Žiadosť o nájom obecného bytu musí obsahovať:
  - a) meno, priezvisko a podpis žiadateľa,
  - b) miesto trvalého pobytu, miesto prechodného pobytu žiadateľa,
  - c) rodinný stav žiadateľa,
  - d) počet členov domácnosti, ktorí sú do žiadosti zahrnutí, a ich vzťah ku žiadateľovi,
  - e) bytové pomery žiadateľa v mieste trvalého a prechodného bydliska,
  - f) dôvod podania žiadosti,

- g) iné osobitné okolnosti súvisiace so žiadosťou,
- h) ďalšie náležitosti, ak to vyžaduje Všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 1/2006 zo dňa 30. marca 2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie.

(2) Mestská časť po obdržaní žiadosti podľa bodu (1) preverí jej úplnosť a splnenie podmienok pre nájom obecného bytu. Ak žiadateľ spĺňa podmienky podľa Čl. IV. týchto zásad, mestská časť ho zaradí do zoznamu žiadateľov. Ak je žiadosť neúplná podľa predchádzajúceho bodu (1), mestská časť vyzve žiadateľa na doplnenie žiadosti, pričom mu určí lehotu na doplnenie. Ak žiadateľ nespĺňa aspoň jednu podmienku na nájom obecného bytu alebo ak žiadateľ v určenej lehote nedoplní žiadosť o chýbajúce údaje v súlade s požiadavkou mestskej časti, mestská časť žiadosť do zoznamu žiadateľov nezaradí. Oznámenie o zaradení alebo nezaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov zašle mestská časť žiadateľovi do tridsiatich dní odo dňa doručenia úplnej žiadosti. Súčasne s oznámením o zaradení žiadateľa do zoznamu žiadateľov mu mestská časť oznámi povinnosti podľa Čl. III. a Čl. IV. týchto zásad.

(3) Žiadatelia o nájom bytu sa evidujú do:

- a) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom bytu,
- b) miestneho zoznamu žiadateľov o nájom služobného bytu.

(4) Žiadateľ zaradený do zoznamu žiadateľov je povinný oznamovať mestskej časti každú zmenu podmienok v rozsahu podľa bodu (1).

(5) Žiadateľ je povinný každoročne najneskôr do 30. apríla aktualizovať v písomnej forme svoju žiadosť v požadovanom rozsahu podľa bodu (1) písm. a), b), c), d), f) a h). Neaktualizovanie žiadosti má za následok vyradenie zo zoznamu žiadateľov. Pri posudzovaní aktualizovanej žiadosti sa postupuje podľa bodu (2) tohto článku. Táto povinnosť sa nevzťahuje na kalendárny rok, v ktorom bola žiadosť podaná.

(6) O nájom obecného bytu možno požiadať aj za inú osobu; v tomto prípade:

- a) iná osoba musí spĺňať podmienky Čl. IV. a Čl. VI.,
- b) na žiadateľa sa vzťahujú primerane ustanovenia bodu (1), (2) a (4),
- c) oznámenie o zaradení sa zasiela žiadateľovi a inej osobe,
- d) do zoznamu žiadateľov je zaradená iná osoba, žiadateľ spolu s tretou osobou.

#### **Čl. IV.**

##### **Podmienky nájmu obecného bytu**

(1) Mestská časť zaradí žiadateľa do zoznamu žiadateľov, ak tento súčasne

- a) nemá kde bývať z dôvodu, že:
  - 1. nie je nájomcom alebo vlastníkom bytu alebo rodinného domu alebo
  - 2. dlhé časové prierahy pri vymáhaní práva bývať v byte súdnou cestou, mu bránia užívať byt a neprišiel o právo bývať v byte vlastným pričinením alebo strate práva bývať v byte nemohol účinne zabrániť,
- b) má trvalý pobyt v Mestskej časti Bratislava - Lamač najmenej päť rokov pred podaním žiadosti o nájom bytu, ak žiadosť podávajú manželia, túto podmienku podľa bodu (1) písm. b) musí spĺňať aspoň jeden z manželov,
- c) je poberateľom príjmu najmenej vo výške 1,2 násobku životného minima určeného osobitným predpisom.



- (2) Všetky ustanovenia bodu (1) musia byť splnené ku dňu podpisu zmluvy.
- (3) Komisia pre veci sociálne, zdravotné a bytové pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava – Lamač podľa potreby predkladá starostovi mestskej časti na schválenie poradovník zostavený z miestneho zoznamu podľa čl. 3 bod (3).
- (4) Kritériá pre zaradenie žiadateľov o nájom bytu do poradovníka sú:
- a) doba trvania žiadosti,
  - b) rodinné pomery žiadateľa,
  - c) bytové pomery žiadateľa,
  - d) iné dôvody hodné osobitného zreteľa.
- (5) Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač schvaľuje nájomnú zmluvu a pridelenie obecného bytu nájomcovi zo schváleného poradovníka zostaveného z miestneho zoznamu podľa čl. 3 bod (3) písm. a) na základe prerokovania v Komisii pre veci sociálne, zdravotné a bytové pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava - Lamač.
- (6) Starosta mestskej časti určuje nájomcu služobného bytu zo schváleného poradovníka zostaveného z miestneho zoznamu podľa čl. 3 bod (3) písm. b). Starosta určuje dobu nájmu služobného bytu a schvaľuje nájomnú zmluvu.
- (7) Ak ide o nájom bytu, ktorý bol vybudovaný alebo zrekonštruovaný s využitím cudzích finančných prostriedkov, prednosť pred podmienkami uvedenými v bode (1) majú podmienky uvedené v zmluve, na základe ktorej boli cudzie finančné prostriedky získané.

#### **Čl. V.**

##### **Doba nájmu obecného bytu**

- (1) Obecný byt sa prenajíma na dobu určitú, ktorá neprevýši 3 roky. Prenajímateľ v zmluve o nájme bytu uvedie za akých podmienok bude dobu nájmu bytu predlžovať, pričom jednorazové predĺženie nesmie presiahnuť 3 roky.
- (2) Podmienkou pre predĺženie doby nájmu bude najmä dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ môže v zmluve o nájme bytu určiť aj ďalšie podmienky predĺženia doby nájmu bytu.
- (3) Ak je nájom bytu viazaný na splnenie podmienok podľa Čl. VI Bod 2 písm. c), doba nájmu sa určuje osobitne a nie je možné ju prekročiť.

#### **Čl. VI.**

##### **Projekty bývania v bytoch**

- (1) Starosta mestskej časti môže po predchádzajúcom súhlase miestneho zastupiteľstva mestskej časti vyčleniť vybrané obecné byty zverené do správy mestskej časti na riešenie problémov bývania cieľových skupín obyvateľov mestskej časti (ďalej len „projekt bývania mestskej časti“).

- (2) Súčasťou projektu bývania mestskej časti musí byť štatút, ktorý obsahuje najmä:
- určenie bytov, ktoré sú vyčlenené,
  - určenie cieľovej skupiny obyvateľov, v prospech ktorých sú byty vyčlenené,
  - určenie ďalších podmienok pre nájom bytu,
  - určenie maximálnej doby nájmu vyčleneného bytu,
  - určenie spôsobu výberu nájomcov bytov spomedzi žiadateľov o nájom bytu zaradených do zoznamu žiadateľov.
- (3) Žiadosti o nájom bytu v projekte bývania mestskej časti sa zaraďujú do osobitných zoznamov žiadateľov.
- (4) Pri vybavovaní žiadostí sa primerane postupuje podľa Čl. III. týchto zásad.
- (5) Zo zoznamu žiadateľov sa každoročne zostavuje poradie žiadateľov.

#### **Čl. VII.**

##### **Osobitné ustanovenia o výmene bytu**

- (1) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu s iným bytom. Nová nájomná zmluva sa uzatvorí v súlade s ustanovením Čl. V. bez ohľadu na dobu nájmu nájomcu v inom byte.
- (2) Prenajímateľ môže schváliť výmenu obecného bytu medzi nájomcami bytov vyčlenených do projektu bývania podľa Čl. VI., bytov osobitného určenia alebo služobných bytov, a to výlučne za predpokladu, že nový nájomca spĺňa podmienky vyplývajúce z osobitného určenia bytu.

#### **Čl. VIII.**

##### **Ročná správa o stave bytového fondu**

- (1) Starosta mestskej časti každoročne k 30. júnu predkladá miestnemu zastupiteľstvu správu o stave obecného bytového fondu zvereného do správy mestskej časti za predchádzajúci kalendárny rok a jedno vyhotovenie tejto správy zašle primátorovi Hlavného mesta SR Bratislavy najneskôr do 30. júla.
- (2) Správa o stave obecného bytového fondu musí obsahovať údaje o:
- počet bytov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy zverených do správy mestskej časti,
  - počet bytov v domoch zverených do správy mestskej časti,
  - počet bytov vyčlenených do projektov bývania,
  - počet súdnych sporov s nájomcami bytov podľa jednotlivých právnych titulov,
  - počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom primeraného náhradného bytu,
  - počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného bytu nižšej kvality,
  - počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov s právom náhradného ubytovania,

- h) počet vykonateľných súdnych rozhodnutí na vypratanie bytov bez práva náhradného bytu alebo náhradného ubytovania,
- i) počet začatých exekučných konaní na vypratanie bytu,
- j) počet úspešne ukončených exekučných konaní na vypratanie bytu,
- k) počet novouzavretých zmlúv o nájme bytu,
- l) počet prechodov nájmu bytu,
- m) počet schválených dohôd o výmene bytu,
- n) počet ukončených nájmov bytov bez privolenia súdu,
- o) počet bytov, ktoré nie sú spôsobilé na bývanie,
- p) počet neplatičov,
- q) celková pohľadávka voči neplatičom na nájomné,
- r) celková pohľadávka voči neplatičom za úhrady za plnenia poskytované s užívaním obecného bytového fondu,
- s) celkové výdavky na rekonštrukciu a obnovu obecného bytového fondu,
- t) počet bytov užívaných na iné účely ako na bývanie,
- u) celková úhrada nájomného za príslušný rok – predpis,
- v) celková úhrada nájomného za príslušný rok – skutočnosť.

#### **Čl. IX. Kontrola**

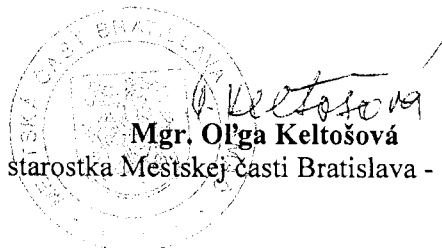
- (1) Kontrolu dodržiavania týchto zásad vo vzťahu k obecným bytom zvereným do správy mestskej časti vykonáva miestny kontrolór.
- (2) Kontrola podľa bodu (1) tohto článku sa vykonáva na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva.
- (3) Správu o výsledku kontroly, ktorej súčasťou je aj návrh opatrení na odstránenie zistených nedostatkov, prerokováva miestne zastupiteľstvo.

#### **Čl. X. Prechodné ustanovenie**

- (1) Ustanovenie Čl. V. bod (1) sa vzťahuje aj na nájomné zmluvy uzavreté pred účinnosťou týchto zásad

#### **Čl. XI. Záverečné ustanovenia**

- (1) Zrušujú sa Zásady nájmu mestských bytov v MČ Bratislava Lamač zo dňa 11.04.2002.
- (2) Tieto zásady boli schválené dňa 29.10.2009 a následne doplnené dňa 04.11.2010.

  
**Mgr. Oľga Keltošová**  
starostka Mestskej časti Bratislava - Lamač

## **NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 01/2007**

**uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v platnom znení**

### **I.**

#### **Zmluvné strany**

- 1. Prenajíateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
**majetok zverený do správy:**  
**Mestská časť Bratislava - Lamač**  
Heyrovského č. 2, 841 03 Bratislava  
IČO: 00603 481  
zast. Mgr Olga Keltošová , starostka
- 2. Nájomca:** **Michaela Krajčovičová**  
dátum narodenia: 07.03.1978  
Studenohorská č. 14, 841 03 Bratislava

Zmluvné strany sa dohodli bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

### **II.**

#### **Predmet nájmu**

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 4 na 1. poschodí bytového domu so súpisným č. 2059, s vchodom na Studenohorskej ul. č. 11 v Bratislave, postaveným na parcele č. 448, 449 v katastrálnom území Bratislava – Lamač, zapísaným na LV č. 2124, vydaného Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hl. m. SR Bratislavu (ďalej len „byt“), a nájomca sa zaň zaväzuje platiť nájomné podľa čl. V. tejto zmluvy.
2. Byt má celkovú podlahovú plochu 41,34 m<sup>2</sup> a pozostáva z 1 izby, kuchyne a príslušenstva k bytu - WC, kúpeľňa, predsieň (ďalej len „predmet nájmu“).

### **III.**

#### **Rozsah a účel užívania**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v či. II tejto zmluvy, užívať len na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájmomcom je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušila osoba žijúca v spoločnej domácnosti s nájmomcom a/alebo osoba nachádzajúca sa v predmete nájmu s vedomým nájomcu alebo osoby žijúcej s nájmomcom v spoločnej domácnosti.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájmomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. S užívaním predmetu nájmu sú spojené nasledovné plnenia (služby):

- odvoz komunálneho odpadu
- dodávka elektrickej energie
- plynu
- vody, teplej úžitkovej vody, kanalizácia
- udržiavanie spoločných priestorov domu
- zriadenie a prevádzkovanie telefónnej linky

(ďalej len „služby“)

#### IV.

##### Vznik, trvanie a zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, a to na tri roky.**

2. Ak jedna zo zmluvných strán, najmenej 30 dní pred skončením nájmu, nedoručí druhej zmluvnej strane oznámenie, že nesúhlasí s predĺžením doby nájmu, doba nájmu bytu sa za rovnakých podmienok predlžuje o ďalší rok. Tento bod zmluvy o automatickom predlžovaní nájmu sa nepoužije, pokiaľ nastane niektorá situácia podľa bodu 3. tohto článku zmluvy.

3. Podmienkou predĺženia doby nájmu je:

a) dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov a ustanovení tejto nájomnej zmluvy, najmä úhrada nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, nepoškodzovanie bytu a spoločných častí a zariadení domu, dodržiavanie práv ďalších nájomcov, resp. vlastníkov bytov v bytovom dome;

b) skutočnosť, že prenajímateľ alebo nájomca neuskutočnia úkony smerujúce k ukončeniu nájmu podľa tejto zmluvy (napr. zaslaním výpovede, oznámenia o nesúhlase s predĺžením nájmu a pod.);

c) uskutočnenie rekonštrukcie bytu podľa čl. VI bodu 3 tejto zmluvy, teda ukončenie prenajímateľom schválenej rekonštrukcie bytu a jej následné prekontrolovanie prenajímateľom.

4. Nájom končí uplynutím doby podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a pred uplynutím tejto doby, písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.

5. Ak zmluvné strany uzavru písomnú dohodu o skončení nájmu bytu, uvedú v predmetnej dohode deň, ku ktorému sa nájom končí. Ak takýto deň nie je v písomnej dohode uvedený, skončí sa nájom bytu dňom, ktorý nasleduje po dni, v ktorom zmluvné strany podpísali dohodu o skončení nájmu bytu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať nájom bytu pred uplynutím doby nájmu podľa čl. IV bodu 1 tejto zmluvy v súlade s ustanovením § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu.

7. Ak bola daná výpoveď niektorou zo zmluvných strán, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

8. V posledný deň nájmu v čase o 17:00 hod. sa zmluvné strany stretnú pred vchodom do bytu za účelom odovzdania a prevzatia bytu. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi byt v uvedenom čase, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí bytu sa spíše preberací protokol, v ktorom sa uvedie najmä stav bytu, a stav všetkých meračov energií (vody, plynu, električky). V prípade porušenia povinnosti nájomcom odovzdať byt v stanovenom čase a dohodnutým spôsobom je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1/15 sumy mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním bytu prenajímateľovi. Nárok prenajímateľa na náhradu škody týmto nie je dotknutý.

## V.

### **Výška nájomného a spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Výška nájomného je zmluvnými stranami stanovená na sumu 1.300,- Sk (slovom jedentisícristo slovenských korún) mesačne. Výška nájomného je vypočítaná v zmysle

Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR č. V-1/2003 zo dňa 22.12.2003 o regulácii cien nájmu bytov, ktorý bol použitý len ako podklad na výpočet výšky nájomného dohodnutého zmluvnými stranami. Nájomné zahŕňa len užívanie bytu, všetky ďalšie náklady a platby, najmä úhrady za spotrebu elektriny, plynu, vody, za odvoz odpadu, nákladov na udržiavanie spoločných priestorov domu, náklady na zariadenie a prevádzkovanie telefónnej linky, vodné a stočné, prípadne náklady na pripojenie k internetu s v súvislosti so správou bytového domu a pod. znáša nájomca. Presný rozpis výšky ročnej, resp. mesačnej úhrady za nájom bytu a harmonogram platenia a preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu je uvedený v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy (príloha č. 2).

2. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi do piatich dní odo dňa podpisu tejto zmluvy sumu rovnajúcu sa trojmesačnému nájomnému, ktorá bude slúžiť prenajímateľovi ako finančná zábezpeka (zádržné). Prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi zádržné po skončení nájmu bezodkladne potom, čo budú vyrovnané všetky prípadné záväzky a pohľadávky nájomcu vo vzťahu k prenajímateľovi, správcovi i poskytovateľom služieb spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže zádržné jednostranne započítať na úhradu prípadných nedoplatkov nájomcu na nájomnom a/alebo na službách spojených s nájmom bytu a/alebo o sumu rovnajúcu sa nákladom na navrátenie bytu do pôvodného stavu a/alebo aj na úhradu zmluvnej pokuty a/alebo poplatku z omeškania, pokiaľ nájomcovi vznikne takáto povinnosť, ako aj na úhradu akýchkoľvek ďalších prípadných záväzkov, pohľadávok, škody alebo sankcií nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.

3. Do piatich dní odo dňa podpisu tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné za prvé tri kalendárne mesiace. Nájomca je potom povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať prenajímateľovi mesačné nájomné vopred, a to najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca nájomné za nasledujúci kalendárny mesiac, ako aj zálohy na poskytovanie plnenia spojeného s užívaním bytu – služby podľa čl. III bodu 2 tejto zmluvy.

4. Nájomca je povinný platby uvedené v tomto čl. V tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi prostredníctvom Sústredeného inkasa platieb obyvateľstva (SIPO) vedeného Slovenskou poštou, a.s.

5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 2,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 25 Sk za každý i začatý mesiac omeškania.

6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi cenu zodpovedajúcu reálnej spotrebe a užívaniu jednotlivých druhov služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo

prostredníctvom svojich dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roka zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom svojho správcu najneskôr s vyúčtovaním nákladov ústredného kúrenia a TÚV ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Nájomca je povinný doplatiť prenajímateľovi prípadné nedoplatky za skutočné ceny služieb najneskôr do 15 dní odo dňa oznámenia o nedoplatku. Prípadným preplatkom za zálohové platby na služby môže prenajímateľ kompenzovať uspokojenie svojej pohľadávky, ktorú má voči nájomcovi a ktorá vznikla porušením povinnosti nájomcu vyplývajúcej z tejto zmluvy alebo zo zákona. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť nájomcovi. Nájomca sa týmto nezbavuje povinnosti riadne a včas uhrádzať nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preto je aj v takomto prípade prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď podľa ust. § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

7. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo v priebehu dojednanej doby nájmu jednostranne meniť výšku mesačných záloh za jednotlivé služby, ak na to bude právny alebo iný dôvod (rozšírenie služieb, zvýšenie cien služieb, zmena cenových predpisov a pod.).

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné dohodnuté podľa odseku 1 tohto bodu tejto zmluvy v nasledovných prípadoch:

- a) v prípade zmeny príslušných právnych predpisov týkajúcich sa regulácie alebo deregulácie nájomného, resp. v prípade vydania výnosu o regulácii nájomného v nájomných bytoch, je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné odo dňa nadobudnutia účinnosti takéhoto predpisu, a to o sumu rovnajúcej sa rozdielu vo výške mesačnej splátky vypočítanej pred podpisom tejto zmluvy v zmysle čl. V bodu 1 tejto zmluvy, a v prípade deregulácie nájomného je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť.
- b) každých šesť mesiacov trvania nájmu je prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné podľa čl. V. bodu 1 o sumu predstavujúcu priemernú čistú infláciu za posledných šesť kalendárnych mesiacov, zverejňovanú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Pri úhrade mesačného nájomného nájomcom prenajímateľovi, už po doručení oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného nájomcovi spolu s uvedením dôvodu zvýšenia nájomného, je nájomca povinný poukázať prenajímateľovi už zvýšené nájomné.

## VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán



1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt spôsobilý na riadne užívanie najneskôr deň nasledujúci po dni podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. O odovzdaní a prevzatí bytu sa vyhotoví preberací protokol, ktorý bude obsahovať okrem iného opis stavu bytu, jeho vybavenia, stavy meračov energií a pod., bude podpísaný oboma zmluvnými stranami. Nájomca nesmie v predmete nájmu vykonávať akékoľvek úpravy bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Po odsúhlasení úprav bytu prenajímateľom, ktoré podliehajú ohláseniu alebo konaniu na stavebnom úrade, je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi takéto ohlásenie alebo rozhodnutie stavebného úradu (stavebné povolenie).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca počas trvania nájmu investuje do nutnej rekonštrukcie predmetu nájmu čiastku vo výške minimálne 100.000,- Sk (slovom stotisíc korún slovenských), pričom je nájomca povinný vopred predložiť prenajímateľovi na odsúhlasenie rozpočet a harmonogram rekonštrukčných prác a po ich zrealizovaní je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi doklady preukazujúce uskutočnenie schválených rekonštrukčných prác. V prípade, že nájomca nepreukáže prenajímateľovi uskutočnenie schválených rekonštrukčných prác takým spôsobom a v takej hodnote, ako boli prenajímateľom odsúhlasené, nájomca nesplnil podmienku na automatické predĺženie nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na žiadnu kompenzáciu ani na vrátenie finančných prostriedkov ním investovaných do rekonštrukcie bytu, ani ak by sa tým zvýšila hodnota bytu, a to bez ohľadu na výšku takto investovaných finančných prostriedkov a bez ohľadu na spôsob skončenia nájmu.
4. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za týmto účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie apo skončení nájmu byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo jeho správcovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a za účelom technickej kontroly v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom, teda skutočnosti, či ho nájomca užíva riadne a v súlade s touto zmluvou.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje príslušný právny predpis, ktorým je ku dňu podpisu tejto zmluvy nariadenie vlády SR č.87/1995 Z.z. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ.
8. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady.
9. Ak si nájomca nesplní ktorúkoľvek svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu a túto škodu je povinný uhradiť.
10. Nájomca môže prenechať byt alebo jeho časť inému do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
11. Prenajímateľ je povinný upozorniť nájomcu v primeranom predstihu na plánované opravy a úpravy predmetu nájmu a nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi ich vykonanie.
12. Nájomca je povinný odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sám alebo osoby žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti alebo osoby, ktoré vstúpili do predmetu nájmu s vedomým nájomcu alebo osôb žijúcich v spoločnej domácnosti s nájomcom.
13. Nájomca je povinný riadne a včas platiť prenajímateľovi nájomné, ako aj uhrádzať všetky ďalšie poplatky a náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.

## **VII.**

### **Evidencia príslušníkov domácnosti**

1. Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi písomné oznámenie o počte osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a uviesť aj ich mená a priezviská s adresou trvalého bydliska a ich vzťah k nájomcovi. Kópiu oznámenia nájomcu podľa tohto bodu zmluvy predloží prenajímateľ správcovi bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.
2. Akúkoľvek zmenu počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti alebo zdržiavajúcich sa v predmete nájmu viac ako tri týždne je nájomca povinný pri zvýšení alebo znížení počtu takýchto osôb bezodkladne oznámiť správcovi, ktorý vykonáva správu bytového domu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu.

3. Prenajímateľ oznamuje nájomcovi, že ku dňu podpisu tejto zmluvy vykonáva správu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, správca: DUSPAMA, spol. s r.o., Furmanská 2, Bratislava 841 03, IČO: 17 334 004, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č. 1910/B.

4. Prenajímateľ je povinný informovať nájomcu o zmene správcu bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, a to do bezodkladne po uskutočnení zmeny správcu.

## VIII.

### Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za hrubé porušenie nájomnej zmluvy v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého je prenájímateľ oprávnený dať nájomcovi výpoveď z nájmu bytu, sa považujú okrem iného aj nasledovné prípady:

- a) nájomca neumožní prenájímateľovi alebo jeho správcovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a za účelom technickej kontroly v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom v zmysle čl. VI bodu 6 tejto zmluvy,
- b) nájomcu neumožní prenájímateľovi vykonať plánované opravy a úpravy predmetu nájmu v zmysle čl. VI bodu 11 tejto zmluvy,
- c) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte nájomcom bez predchádzajúceho súhlasu prenájímateľa v zmysle čl. VI bodu 8 tejto zmluvy.

## IX.

### Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Táto zmluva vzniká a nadobúda účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vyhotovené v písomnej forme a nadobúdajú účinnosť podpísaním dodatku oboma zmluvnými stranami.
3. Vzájomné vzťahy prenájímateľa a nájomcu, výslovne neupravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka alebo príslušných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že spory vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy sa pokúsia prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy i príslušných právnych predpisov budú riadne dodržiavať.

6. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach. Jedno obdrží nájomca, jeden prenajímateľ a jeden správca prenajímateľa.

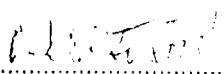
7. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že obsah zmluvy si prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

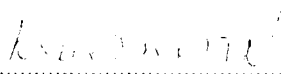
prenajímateľ:

nájomca:

v Bratislave, dňa 20.11.2012

v Bratislave, dňa 20.11.2012





Mestská časť Bratislava – Lamač

Michaela Krajčovičová

Mgr. Oľga Keltošová

starostka

Prílohy:

evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu

MČ Lamač, zast. DUSPAMA spol. s r.o., Furmanská 2, 841 03 Bratislava

EVIDENČNÝ LIST pre výpočet úhrady za užívanie bytu a služieb s tým spojených

Nájomca : Krajčovičová Michaela

Adresa : Studenohorská 11 / 4

Zmena platí odo dňa	01.09.2007	I	Predchádzajúci stav od. ....
Počet členov domácnosti	: 3	I	0
Celková podlahová plocha	: 41,34 m <sup>2</sup>		
Mesačná úhrada :			
Úhrada za užívanie bytu	: 1 300 Sk	I	0 Sk
Záloha na upratovanie spoločných priestorov	: 150 Sk	I	0 Sk
Záloha na používanie výťahu	: 135 Sk	I	0 Sk
Záloha na odvoz a likvidáciu odpadu	: 300 Sk	I	0 Sk
Záloha na elektrinu v spoločných priestoroch	: 30 Sk	I	0 Sk
Záloha na dodávku tepla ( ÚK)	: 1 800 Sk	I	0 Sk
Záloha na dodávku teplej vody (TÚV)	: 750 Sk	I	0 Sk
Záloha na vodné a stočné	: 450 Sk	I	0 Sk
Záloha na STA	: 0 Sk	I	0 Sk
Iné 1	: 0 Sk	I	0 Sk
Iné 2	: 0 Sk	I	0 Sk
Mesačná úhrada spolu	: 4 915 Sk	I	0 Sk

Dňa 30.08.2007

MČ LAMAČ  
zast. DUSPAMA spol. s r.o.  
Správa bytového a iného fondu  
Furmanská ul. č. 2  
BRATISLAVA

  
nájomca