

Zmluva č. 193/2014

o nájme bytových priestorov uzatvorená podľa § 663, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka /OZ/(ďalej len „zmluva“)

me d z i

Prenajímateľom: 1. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto
sídlo, adresa:
Vajanského nábrežie č. 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00603147

Štatutárny orgán : PhDr. Tatiana Rosová, starostka mestskej časti

spoluvlast. podiel 2/5

2. Ing. Ivan Albert
Cintorínska 24
811 08 Bratislava 1

spoluvlast. podiel 1/5

3. Ing. Rudolf Albert
Laurinská 21
811 01 Bratislava 1

spoluvlast. podiel 1/5

4. Ing. arch. Katarína Šináková
Matúšova 26
811 08 Bratislava

spoluvlast. podiel 1/5

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Marián Bednár, nar.
bytom: Studená 13, 821 01 Bratislava
r.č. , č. OP:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej tiež „zmluvné strany“)



Prenajímateľ a nájomca sa ako zmluvné strany na základe § 2 ods. 3 a § 720 OZ (ďalej len „ZoNBP“) dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom bytu č. 2, nachádzajúceho sa na prízemí v domovej nehnuteľnosti v Bratislave na **Cintorínskej 24**, súpisné číslo 2369, postavená na pozemku parc. č. 8745. Domová nehnuteľnosť a prináležiaci pozemok sú zapísané na LV č. 4446 pre obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, pracovisko Bratislava I.
2. Byt č.2 má úžitkovú plochu 76 m² a pozostáva z 3 izieb a kuchyne, špajze, kúpeľne, WC, predsieni a balkóna (ďalej len „príslušenstvo bytu“). Zoznam vnútorného zariadenia bytu (ďalej len „zariadenie bytu“) tvorí prílohu číslo 1 k tejto zmluve a je jej súčasťou.
3. Predmet nájmu bude užívaný ako byt pre bytové účely. **Nájomca sa zaväzuje priestor užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou spolu s jednou ďalšou osobou.**
4. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom bytu riadne oboznámený a tieto môžu slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
5. Výkon správy predmetnej nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, zabezpečuje **ETP Management budov, s.r.o., Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, tel. kontakt: 32186111 - ústredňa (ďalej len „správca“).**
6. **Nájomca sa zaväzuje v lehote do 14 dní od podpísania tejto zmluvy dohodnúť u správcu nehnuteľnosti spôsob a výšku platenia nájomného a preddavkových platieb za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. Výška preddavkových platieb za služby bude uvedená vo výpočtovom liste č. 1, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V prípade, že si nájomca túto povinnosť nesplní ani v náhradnej 15 dňovej lehote na základe výzvy prenájomateľa doručenej nájomcovi, je prenájomateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou splatnosťou. Zmluvné strany súhlasia s tým, že v takomto prípade nie je dôvodné upravovať zmluvu samostatným dodatkom.**

Čl. II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom predmetného priestoru vzniká dňom 01.05.2014 a zmluvné strany ho dojednávajú na dobu **u r č i t ú**, t.j. **od 01.05.2014 do 30.04.2015. Predĺženie nájomnej zmluvy bude riešené osobitným dodatkom.**

Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou nájmu v zmysle ust. § 711 OZ,

- c) jednostranným odstúpením od zmluvy (§ 48 OZ) prenajímateľom z dôvodov v odseku 1 a 2 tohto článku.
2. V nadväznosti na uvedené si zmluvné strany v súlade s ust. § 710 OZ dohodli dve výpovedné lehoty, a to:
- **jednomesačný**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi, v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ z dôvodu, že nájomca bude o viac ako mesiac v omeškaní s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájomom spojené,
 - **trojmesačný**, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie prenajímateľ v zmysle § 711 OZ a ak zmluvu o nájme vypovie nájomca podľa § 710, ods.3 OZ.
3. Zmluvné strany si dohodli v súlade s odsekom 1 písm. c) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť v prípade, ak
- a) priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez súhlasu prenajímateľa užívať iná osoba ako nájomca a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - b) priestory, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, bude bez súhlasu prenajímateľa užívať nájomca na iný účel ako je uvedený v odseku 3 článku I,
 - c) dohodnutá výška úhrady za nájom prestane byť v mieste, kde sa priestory nachádzajú obvyklou a nájomca nebude ochotný dohodnúť sa na novej výške úhrady za nájom (odsek 5 článok III zmluvy),
pričom **zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej** (ex nunc). Pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností ako aj pohľadávok platí § 457 OZ a článok II odseku 5 tejto zmluvy, pričom nie je dotknuté právo prenajímateľa na prípadnú náhradu škody (§ 420 a nasl. OZ).
4. Nájomca je povinný odovzdať priestory najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi.
5. O odovzdaní priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie obdrží nájomca ako potvrdenie o prevzatí priestoru prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za priestory a za prípadne vzniknutú škodu na priestore. V prípade nesplnenia tejto povinnosti nájomca je povinný vydať bezdôvodné obohatenie, ktoré získal na úkor prenajímateľa a to minimálne vo výške nájomného dojednaného touto zmluvou.
6. V prípade, že nájomca neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v lehote podľa odseku 4 tohto článku, bolo medzi prenajímateľom a nájomcom v súlade s ust. § 678 OZ dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený bez rozhodnutia súdu a bez súhlasu nájomcu vypratať priestor a za týmto účelom je oprávnený:
- a) vstúpiť do predmetu nájmu pomocou použitia primeraných prostriedkov, vrátane odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.),
 - b) zabezpečiť prerušenie dodávky elektrickej energie a vody do predmetu nájmu,
 - c) vystaňovať z predmetu nájmu nájomcu aj ostatné osoby, ktoré sa v predmete nájmu zdržiavajú,

- d) uložiť u tretej osoby na účet nájomcu hnuiteľné veci nachádzajúce sa v predmete nájmu s tým, že miesto kde boli vypratávané veci uložené je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi bezodkladne po uskutočnení tohto úkonu.
7. Na zabezpečenie výkonu svojich oprávnení podľa odseku 6 písm. a) až d) je prenajímateľ oprávnený použiť vhodné tretie osoby.
8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady vzniknuté tým, že si nájomca riadne a včas nesplnil povinnosť podľa odseku 4 tohto článku.
9. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v posledný pracovný deň nájmu prenajímateľovi preukázať, že všetky platby za nájomné má uhradené a súčasne sa zaväzuje, že pristúpi k prejednávaniu a odsúhlasí zúčtovanie. V prípade nedodržania tohto záväzku bude prenajímateľ postupovať podľa § 672 odseku 2 a § 6 OZ na riziko a náklady nájomcu.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a preddavkových platieb za služby spojené s nájomom

1. Nájomné je stanovené na základe zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov **dohodou**. Nájomca bude platiť prenajímateľovi počnúc dňom **01.05.2014** **čisté nájomné** v sadzbe **325,-- EUR /slovom trisťodvadsaťpäť EUR/mesačne** za predmet nájmu **vopred, t.j. do 20-teho dňa predchádzajúceho mesiaca**. V nájomnom nie sú zahrnuté preddavkové poplatky za služby, t.j. za spotrebu studenej vody, OLO, upratovanie chodby, osvetlenie spoločných priestorov a pod. dl'a osobomesiacov, ktorých výšku zálohovo určuje správca domu.
2. **Ostatné preddavky za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom je nájomca povinný dohodnúť v zmysle čl. I ods. 6.** Nedoplatky, prípadné preplatky vzniknuté vyúčtovaním za príslušný kalendárny rok sú splatné do 15 dní po dni doručenia vyúčtovania správcom domu nájomcovi.
3. Nájomné a preddavkové platby za služby bude nájomca počas nájmu platiť mesačne v termíne platby nájomného.
Číslo účtu a variabilný symbol obdrží nájomca priamo od správcu nehnuteľnosti.

Za nedodržanie termínu platieb uplatní správca nehnuteľnosti voči nájomcovi úrok z omeškania stanovený § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.

Nájomca je pri každej platbe nájomného a preddavkov na služby povinný uviesť obdobie, na ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že nájomca obdobie neurčí a správca eviduje voči nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, preddavkoch na služby alebo z vyúčtovania služieb, je správca oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky.

4. **Náklady na energie, t.j. plynu a el. energie si zabezpečí nájomca na základe osobitnej zmluvy vo svojom mene u dodávateľa.**

5. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prenájmateľ počas doby trvania nájmu je oprávnený upraviť dohodnutú výšku nájomného v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, pričom sa zmluvné strany, v prípade zmeny ceny nájmu, zaväzujú prejednať a uzavrieť novú dohodu vo forme dodatku k tejto zmluve, na základe písomného návrhu predloženého prenájmateľom. Ak nedôjde k dohode, prenájmateľ a nájomca sa v zmysle ust. § 48 OZ dohodli, že prenájmateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť
6. Nesplnenie povinnosti danej nájomcovi odsekom 6 článku I tejto zmluvy ho nezbavuje zodpovednosti za nedodržanie termínu platby nájomného alebo preddavkov na služby podľa odseku 1 a 3 tohto článku zmluvy.

Čl. IV Osobitné dojednanie

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že **nájomca môže vykonať iné opravy a stavebné úpravy predmetného priestoru** za účelom jeho prispôsobenia svojim potrebám **na vlastné náklady bez nároku na ich úhradu od prenájmateľa po vzájomnej dohode**. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca si nebude po skončení nájmu uplatňovať náhradu zhodnotenia priestoru** v zmysle § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Čl. V Práva a povinnosti prenájmateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať prenajaté priestory len na dohodnutý účel nájmu (čl. I tejto zmluvy).
2. **Nájomca je povinný platiť úhradu za nájom a preddavkové platby na služby tak, ako je dohodnuté v článku III tejto zmluvy.**
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy (pre výpočet drobných opráv sa analogicky použije príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia OZ), obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté primeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osôb, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v priestore.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájmateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bezodkladne prenájmateľovi oznámiť akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na priestore.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v odseku 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku toho vznikne.
6. Nájomca je povinný poistiť na vlastné náklady zodpovednosť za škodu spôsobenú v priestoroch jeho prevádzkou. Taktiež je povinný poistiť svoj majetok vnesený do priestorov pre prípad jeho poškodenia, zničenia alebo iných škôd, ktoré na ňom môžu vzniknúť.

7. Nájomca je povinný dohodnúť si spôsob odvozu a likvidácie odpadu so správcom nehnuteľnosti. Správca domu vyčlení vo dvore domu priestor pre umiestnenie smetnej nádoby.
8. Stavebné úpravy priestorov je nájomca oprávnený vykonať na základe tejto zmluvy a súhlasu príslušného stavebného úradu podľa prenajímateľom vopred schválenej a odsúhlasenej projektovej dokumentácie. V prípade, že nájomca túto povinnosť poruší, dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 ods. 1 a 2 a § 545 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 1 659 EUR. Nájomca bol oboznámený so skutočnosťou, že objekt, v ktorom sa priestory nachádzajú, je v pamiatkovej zóne a preto pri vykonávaní akejkoľvek opravy a úpravy objektu je povinný riadiť sa zákonom č. 27/1987 Zb. o štátnej pamiatkovej starostlivosti v znení zák. č. 183/2000 Z. z. Zodpovednosť za porušenie tohto zákona znáša výlučne nájomca a pre prípad, že nájomca ani po ďalšom písomnom upozornení prenajímateľa doručenom nájomcovi do jeho odovzdacieho miesta pošty nebude rešpektovať ustanovenia zák. č. 27/1987 Zb. SNR v znení zák. 183/2000 Z. z. o štátnej pamiatkovej starostlivosti, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy ex nunc.
9. V zmysle ustanovenia §-u 6 odseku 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že všetky povinnosti vyplývajúce z uvedeného zákona zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
10. Nájomca priestorov preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 330/1996 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a zákona č. 95/2000 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zabezpečí ich plnenie na vlastné náklady.
11. Ďalej nájomca preberá na seba všetky povinnosti mu plynúce zo zákona NR SR č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí ako aj z prevádzkovania vyhradených technických zariadení (nízkotlakový kotol) v zmysle vyhl. č. 25/1984 Zb. v znení č. 75/1996 Z. z. a zaväzuje sa ich dodržiavať na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že na doručovanie písomností týkajúcich sa medzi nimi uzavretého nájomného vzťahu:
 - a) v plnom rozsahu platia ustanovenia Poštového poriadku,
 - b) odovzdacím miestom sú adresy, uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že písomnosť prenajímateľa doručená poštou do jeho odovzdacieho miesta pošty sa pokladá za doručení priamo do jeho vlastných rúk i keď táto zásielka bude vrátená poštou prenajímateľovi ako zásielka nájomcom neprevzatá.
13. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného názvu, sídla, právnej formy podnikania, odovzdávacieho miesta pošty, náhradného prijímateľa a pod.
14. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých priestoroch v zmysle platných právnych a hygienických predpisov a finančne sa podieľať na deratizácii a dezinfekcii domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa priestory nachádzajú, vykonávané správcom objektu.

15. Nájomca nie je oprávnený dať priestory alebo ich časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. O súhlas s podnájomom požiada nájomca prenajímateľa vo forme písomnej žiadosti, ktorej prílohou bude písomný návrh zmluvy o podnájme. Poskytnutý súhlas s podnájomom môže prenajímateľ zrušiť formou písomného oznámenia doručeného nájomcovi. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po doručení oznámenia o zrušení súhlasu ukončiť podnájomný vzťah. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť ich užívanie a prevádzkovanie inej fyzickej alebo právnickej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
16. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že prípadné spory medzi nimi vzniknuté budú riešiť prednostne mimosúdnu dohodu.
17. Nájomca je povinný priestory, ktoré sú predmetom nájmu v prípade požiadavky prenajímateľa alebo správcu sprístupniť za účelom vykonania kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s podmienkami dojednanými touto zmluvou ako aj vykonania obhliadky za účelom zistenia technického stavu predmetných priestorov. Obhliadku je prenajímateľ oprávnený vykonať počas prevádzkovej doby v sprievode nájomcom poverenej osoby tak, aby týmto úkonom nerušil neprimeraným spôsobom nájomcu vo výkone jeho práv.
18. Pre prípad, že nájomca bez vážneho dôvodu odoprie vstup do priestoru za účelom vykonania obhliadky, dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 ods. 1 a 2 § 545 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 331,94 EUR. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu prípadnej škody, ktorá mu porušením tejto povinnosti zo strany nájomcu vznikne.

Čl. VI

Osobitné, prechodné a záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na písomnej forme všetkých právnych úkonov.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma zmluvnými stranami. V prípade, že druhá zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa doručenia návrhu dodatku do jej odovzdacieho miesta pošty, predpokladá sa, že s návrhom dodatku **nesúhlasí**.
3. Pokiaľ nie je touto zmluvou dohodnuté inak, platia pre nájom priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že akékoľvek informácie týkajúce sa tohto zmluvného vzťahu požadovaného od prenajímateľa tretími osobami v súlade so zákonom o slobode informácií č. 211/2000 Z.z., bude sprístupňovať len po predchádzajúcom súhlase nájomcu.

5. Nájomca týmto v zmysle § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, dátum narodenia, adresa trvalého bydliska použité na evidenčné úkony prenajímateľa a to po dobu trvania nájmu a 10 rokov po jeho skončení.
6. Zmluva o nájme bola vyhotovená v 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých nájomca obdrží 1 rovnopis a prenajímateľ 4 rovnopisy a správca domu 1 rovnopis zmluvy. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

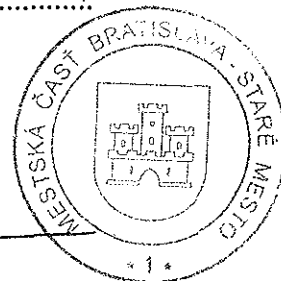
V Bratislave dňa 10.4.2014

NÁJOMCA:

.....
Marián Bednár

V Bratislave dňa 26.5.2014

PRENÁJÍMATEĽ:



1.
PhDr. Tatiana Rosová
starostka mestskej časti

2.
Ing. Ivan Albert

3.
Ing. Rudolf Albert

4.
Ing.arch. Katarína Šináková