

**NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 414 /2012/321
(ďalej len „Zmluva“)**

uzatvorená v súlade s ustanovením §663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, ďalej len Občiansky zákonník

medzi

Prenajímateľ 1: PharmDr. Lucia Ščasná
Medená 35, 811 02 Bratislava

Prenajímateľ 2: Ing. Boris Vojtáš
Klincová 9, 821 08 Bratislava

Prenajímateľ 3: Mgr. Jozef Motešický
Urbánková 4, 811 04 Bratislava

Prenajímateľ 4: Daniela Motešická
Medená 35, 811 02 Bratislava

Prenajímateľ 5: Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava
IČO: 00603481
majetok zverený do správy:
Mestská časť Bratislava – Staré mesto
Vajanského nábrežie 3
814 21 Bratislava
IČO: 603 147

zastúpený: PhDr. Tatiana Rosová, starostka

všetci na jednej strane ako Zmluvná strana 1 a ďalej len „Prenajímatelia“

a

Nájomca: Mgr. Dávid Gindl
r.č.
trvale bytom: Medená 35, 811 02 Bratislava
mobil:
email:

na strane druhej ako Zmluvná strana 2 a ďalej len „Nájomca“

sa slobodne a vážne bez skutkového, alebo právneho omylu dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímatelia sú vlastníkmí 2-izbového bytu č.11 s príslušenstvom, nachádzajúceho sa na III. poschodí bytového domu na Medenej ulici č. 35 v Bratislave, súpisné číslo 112, postavený na parcele č. 132/3, zapísaný na liste vlastníctva č. 212, k.ú. Bratislava – Staré Mesto vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len **„Predmet nájmu“**)
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi za dohodnutú odplatu a na dohodnutú dobu.
3. Predmet nájmu a jeho technický stav je Nájomcovi dobre známy, nakoľko aj doposiaľ byt užíval.
4. Výkon správy a údržby bytového domu, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza, zabezpečuje t.č. ETP MANAGEMENT BUDOV, s.r.o., Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava 2, IČO: 35970707, DIČ/IČ DPH: SK2022104414 (ďalej ako **„Správca“**).

Článok II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v plnom rozsahu, a to výlučne na zabezpečenie svojich bytových potrieb. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spolu s deťmi Nájomcu.
2. Prenajímatelia sa zaväzujú zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
3. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľom vykonať kontrolu Predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímatelia majú právo kontroly Predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly Predmetu nájmu môžu Prenajímatelia vykonávať len v prítomnosti Nájomcu, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas Nájomcu nemohli objektívne získať. Prenajímatelia majú neobmedzené právo vstupu do Predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
4. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu.
5. Nájomca je oprávnený robiť zmeny Predmetu nájmu výhradne po udelení písomného súhlasu Prenajímateľov a na vlastné náklady Nájomcu. Po skončení nájmu je Nájomca povinný dať Predmet nájmu na vlastné náklady do stavu, v akom sa nachádzal pri odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi, pokiaľ sa s Prenajímateľmi nedohodne inak.
6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľom potrebu opráv, ktoré majú vykonať Prenajímatelia a umožniť Prenajímateľom vykonanie týchto opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti Prenajímateľom vznikla.

7. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu Predmetu nájmu. Za drobnú opravu sa považuje oprava, ktorej náklad neprevýši sumu 50,- EUR za jednu opravu. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, majú Prenajímatelia právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sami a požadovať od Nájomcu ich úhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo ktorým Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu. Ak tak Nájomca neurobí, Prenajímatelia majú právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť príslušné opatrenia na predchádzanie požiarom ustanovené zákonom č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi, ako aj plniť si ďalšie povinnosti z neho vyplývajúce. Prenajímatelia majú právo v prípade porušenia povinností ustanovených hore uvedeným zákonom na náhradu všetkých škôd a nákladov, ktoré im v dôsledku porušenia povinností Nájomcom vzniknú.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý zabezpečí ostatným vlastníkom a nájomníkom bytov v dome nerušený výkon ich práv a zaväzuje sa dodržiavať domový poriadok.
11. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov oprávnený vymeniť akékoľvek zámky na Predmete nájmu ani vyhotoviť kópie kľúčov od Predmetu nájmu a akýchkoľvek iných kľúčov, ktoré mu Prenajímatelia odovzdali v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu.

Článok III.

Nájomné a náklady na prevádzku

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 360,- EUR (slovom: tristošesťdesiat eur) (ďalej len „**Nájomné**“). V nájomnom **nie sú** zahrnuté platby za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu.
2. Náklady (resp. preddavky) za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu (ďalej len „**Služby**“) vyčísluje Správca vo výpočtovom liste. (medzi náklady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu patria najmä: vodné, stočné, náklady na ohrev teplej vody, náklady za vykurovanie Predmetu nájmu, náklady za odvoz a likvidáciu odpadu, upratovanie spoločných priestorov domu a iné.)
3. Náklady na dodávku elektrickej energie, SIPO (RTVS, plyn), KTV, telefónne poplatky a iné si hradí Nájomca sám. Taktiež si zabezpečí na vlastné náklady ich zriadenie, resp. dodávku a najneskôr ku dňu ukončenia nájmu zabezpečí na vlastné náklady ukončenie dodávky týchto energií a služieb.
4. Nájomca je povinný uhrádzať Správcovi **Nájomné** spolu s **preddavkovými platbami za Služby** mesačne, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc odo dňa 1.10.2012.

5. Nájomca môže poukazovať vyššie uvedené platby poštovými poukážkami, ktoré si na tento účel vyzdvihne u Správcu. Na poštovej poukážke je Nájomca povinný vyznačiť mesiac, za ktorý sa úhrada za Nájomné a Služby platí, pričom uvedie variabilné symboly, ktoré obdrží od Správcu.
6. Nájomca môže tiež poukazovať uvedené platby za Nájomné a Služby bezhotovostným prevodom z účtu v banke, s uvedením variabilného symbolu a mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú na účet, ktorý mu poskytne Správca nehnuteľnosti. V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnené určiť Správca sám. Správca spravidla pokryje najstaršiu splatnú splátku.
7. V prípade, že Nájomca bude v omeškaní s akoukoľvek platbou Prenajímateľom (resp. Správcovi) podľa tejto zmluvy, Prenajímateľa (resp. Správca) má právo požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania. Nárok Prenajímateľov na zaplatenie poplatku z omeškania v zákonnej výške tým nie je dotknutý.
8. Vyúčtovanie – porovnanie skutočných nákladov na Služby s predpísanými preddavkovými platbami vyhotoví Správca. Vyúčtovanie sa vykoná v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom, vždy za relevantné účtovné obdobie roka predchádzajúceho. Správca doručí vyúčtovanie bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení Nájomcovi.
9. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je ho Nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15 dní od dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Správca sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť Nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol Nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho Správca bez zbytočného odkladu vyplatiť Nájomcovi, ak sa neuplatní postup podľa bodu 11, alebo ak sa Nájomca so Správcom nedohodol inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok Nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
10. Ak Nájomca neuhradí Správcovi nedoplatky v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Správcovi poplatok z omeškania podľa bodu 7.
11. Správca je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných Nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností Nájomcu.
12. Dojednaný spôsob úhrady Nájomného spolu s preddavkovými platbami za Služby platí, kým sa zmluvné strany nedohodnú inak. Prenajímateľa majú právo jednostranne určiť iný spôsob platby Nájomného a Služieb. (Najmä, avšak nie len v súvislosti so zmenou Správcu, čísiel účtov, variabilných symbolov, alebo v prípade zmeny vlastníctva Predmetu nájmu)

13. Správca si vyhradzuje právo v priebehu doby nájmu zmeniť výšku preddavkových platieb za Služby, ak dôjde k zmene cien za dodávané služby, zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo dôjde k zmene rozsahu poskytovaných služieb. O tejto skutočnosti budú Nájomcovia bez zbytočného odkladu písomne upovedomení.

Článok IV. Komunikácia a doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „Písomnosti“) musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takouto osobou.
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním Písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, najneskôr však uplynutím desiatich (10) dní odo dňa uvedeného na podacom lístku, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

Článok V. Doba trvania a zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva je dojednaná na dobu určitú od 1.10.2012 do 30.9.2013 (ďalej len „**Doba nájmu**“).
2. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
- a) uplynutím Doby nájmu (článok V. ods. 1)
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán
 - c) uplynutím výpovednej doby na základe výpovede z nájmu
3. Prenajímatelia majú právo túto Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca alebo osoby žijúce s Nájomcom v spoločnej domácnosti hrubo poškodzujú Predmet nájmu alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov alebo nájomcov v dome, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome.
 - b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy.
 - c) Nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľom hrozí alebo už vznikla škoda na Predmete nájmu.
4. Nájomca má právo túto Zmluvu vypovedať kedykoľvek.

5. Výpovedná doba je rovnaká pre Prenajímateľov aj pre Nájomcu a je 3 mesiace, pričom začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zmluvnej strane doručená. Právo vypovedať túto Zmluvu má aj ktorýkoľvek z Prenajímateľov samostatne.
6. Najneskôr ku dňu zániku nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľom Predmet nájmu v čistom stave a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, vrátane kľúčov od Predmetu nájmu. O odovzdaní Predmetu nájmu bude spísaný Protokol, ktorý bude obsahovať stav Predmetu nájmu ku dňu odovzdania, stav meračov energií a počet kľúčov od Predmetu nájmu, ktoré Nájomca od Prenajímateľov prevzal. Nájomca zabezpečí vypratanie Predmetu nájmu na svoje náklady. Nájomca nemá právo na bytovú náhradu.
7. Nájomca má právo na predĺženie doby nájmu o ďalší rok za podmienky, že Nájomca najneskôr 1 mesiac pred skončením nájmu uplynutím doby nájmu písomne oznámi Prenajímateľom svoj záujem o predĺženie nájmu a dôjde k dohode Prenajímateľov a Nájomcu o podmienkach prenájmu v rámci predĺženej doby nájmu. Doba nájmu bude predĺžená uzatvorením dodatku k tejto Zmluve s uvedením dohodnutých zmluvných podmienok nájmu (najmä o novej výške Nájomného, platieb za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu, a pod.). Nájomca stráca právo na predĺženie Doby nájmu v prípade, ak sa počas Doby nájmu dostane do omeškania s plnením akéhokoľvek peňažného záväzku uvedeného v tejto zmluve alebo poruší akékoľvek iné povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z tejto Zmluvy.

Článok VI.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Na právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa vzťahuje zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení a súvisiace právne predpisy.
2. Táto nájomná zmluva v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú nájomnú zmluvu č. 2937/2000-321 na Predmet nájmu zo dňa 6.12.1999, ktorej platnosť a účinnosť skončí dňa 30.9.2012.
3. Nájomca má od Prenajímateľov 4 kľúče od Predmetu nájmu, 4 číповé kľúče od vstupnej brány domu, 2 kľúče od poštovej schránky, 2 kľúče od pivnice, 0 kľúčov od iných priestorov v dome.
4. Táto Zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len na základe písomnej dohody zmluvných strán a to vo forme dodatkov k tejto Zmluve.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory alebo nezrovnalosti budú riešiť v prvom rade zmierlivo a za naplnením účelu tejto Zmluvy si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.10.2012.

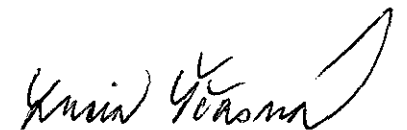
7. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmich rovnopisoch v slovenskom jazyku, pričom päť rovnopisov obdržia Prenajímatelia, jeden rovnopis obdrží Nájomca a jeden rovnopis dobdží Správca.
8. Zmluvné strany svojim podpisom potvrdzujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami. Na dôkaz uvedeného Zmluvné strany túto Zmluvu dobrovoľne podpisujú.

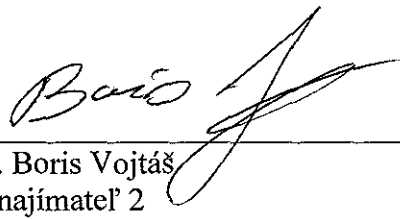
V Bratislave dňa 28-09-2012

Nájomca:


Mgr. David Gindl
Nájomca

Prenajímatelia:


PharmDr. Lucia Ščasná
Prenajímateľ 1


Ing. Boris Vojtáš
Prenajímateľ 2


Mgr. Jozef Motešický
Prenajímateľ 3


Daniela Motešická
Prenajímateľ 4


PhDr. Tatiana Rosová – starostka
MČ – Bratislava – Staré mesto
Prenajímateľ 5

