

Zmluva o nájme bytového priestoru

uzatvorená v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava-Petržalka
So sídlom:	Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
IČO:	00 603 201
DIČ:	2020936643
V zastúpení:	Ing. Ján Hrčka, starosta

a

Nájomca:	Kancelária Najvyššieho súdu Slovenskej republiky
So sídlom:	Župné námestie č. 13, 814 90 Bratislava
IČO:	50668277
V zastúpení:	JUDr. Ivan Solej, LL.M., vedúci Kancelárie NS SR

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je bytový priestor projektovo určený ako byt, ktorý je dočasne vyňatý z bytového fondu, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo , katastrálne územie Petržalka, zapísaný na liste vlastníctva na **Farského 4**, byt č. 28, 7. poschodie. Celková výmera plochy predmetu nájmu je 74,05 m².
2. Predmetný bytový priestor bude nájomca využívať na ubytovanie zamestnancov Najvyššieho súdu SR. Priestor špecifikovaný v bode 1 tohto článku je určený maximálne pre 6 osôb.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu je vzhľadom na predchádzajúce užívanie predmetu nájmu technický stav predmetu nájmu dobre známy, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **do 31. 08. 2019** na základe Rozhodnutia č. 4103/2019/07-OB/Št/Hu, BF 26/2005 z 26. 04. 2019.
2. K ukončeniu nájmu pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3. a 4. tohto článku v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom

- kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak nájomca:
- a) užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou,
 - b) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) nájomca prenechá bytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú bytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
- a) organizácia zanikne,
 - b) bytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v tomto zmluvnom vzťahu nebude použité.
6. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
7. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, alebo ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy prenajímateľom je podľa dohody zmluvných strán porušenie čl. I ods. 2 a čl. IV ods. 2. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov, alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvýšnú časť sumy utfženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Článok III.

Výška nájomného a spôsob platenia

1. Výška úhrady za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 150,01 €/mesiac. Nájomca úhradu za prenajímaný predmet nájmu platí na účet fondu opráv vedený v Prima banke Slovensko, IBAN SK59 5600 0000 0094 1662 4002, VS 422269.
2. Mesačná záloha za plnenia poskytované s užívaním bytového priestoru (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, výťah, OLO, osvetlenie, zrážková voda,

upratovanie) vo výške 104,20 €/mesiac je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov upravujúcich dodávky tepla, teplej vody, vodného a stočného. Nájomca úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytového priestoru platí na účet služieb vedený v Prima banke Slovensko, IBAN SK28 5600 0000 0094 1662 0001, VS 422269. Počet ubytovaných osôb nesmie byť vyšší ako bol dohodnutý v čl. I., ods. 2.

3. Nájomca je povinný platiť úhradu za prenajímaný predmet nájmu a zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytového priestoru vo výške podľa bodu 1 a 2 tohto článku v celkovej sume 254,21 € mesačne, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca podľa rozpisu platieb, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy o nájme.
4. Ročná úhrada záloh za plnenia poskytované s užívaním bytového priestoru je vyúčtovateľná a bude rozúčtovaná po ukončení zúčtovacieho obdobia príslušného kalendárneho roku do 30. 09. nasledujúceho roku. Nedoplatok a preplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
5. V prípade neuhradenia mesačnej platby v stanovenej lehote splatnosti podľa bodu 3 tohto článku je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej NBS platnej ku dňu omeškania.
6. Správca môže zmeniť výšku poplatku za plnenia poskytované s užívaním bytového priestoru poskytované nájomcovi (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, výťah, OLO, osvetlenie, zrážková voda, upratovanie) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov.
7. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek zmeniť výšku nájmu.

Článok IV.

Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom na účel dohodnutý v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť mestskej časti Bratislava-Petržalka všetky zmeny týkajúce sa nájomného vzťahu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) prevádzka bytových priestorov nebude rušiť nočný pokoj, nájomca bude dodržiavať domový poriadok,
 - b) akékoľvek náklady na opravu súvisiacu s prevádzkovaním sa nájomca zaväzuje uhradiť na svoje náklady,
 - c) neodkladne nahlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na písomné požiadanie obhliadku prenajatých nehnuteľností,

- e) vznik škody bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi mestskej časti Bratislava-Petržalka a správcovi Bytovému podniku Petržalka, s. r. o., Haanova 10, Bratislava ktorých poverení zamestnanci po fyzickej kontrole spíšu a potvrdia zápisnicu o škodovej udalosti,
 - f) pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený a neprerušovaný výkon jeho práv spojených s nájmom bytového priestoru.
 6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
 7. Nájomcom zložená zábezpeka 13. 06. 2011 vo výške 762,63 € bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II. odst. 1. tejto zmluvy ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt, bude mu ním zložená zábezpeka vyplatená na číslo bankového účtu, uvedené v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi.

Článok V.

Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho častí) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť)

- novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
 5. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 6. Zmluvné strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočností, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach – jedno vyhotovenie pre nájomcu, jedno vyhotovenie pre správcu Bytový podnik Petržalka, s. r. o., Haanova 10, 852 23 Bratislava a dve vyhotovenia pre prenajímateľa.
 7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

Bratislava 26. 04. 2019



.....
Podpis nájomcu



.....
Podpis prenajímateľa

Príloha

Rozpis mesačných zálohových úhrad

novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dohodou ustanovením.

4. Doručenie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za plnené, ak sa doručí na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná uvedená v oznámení zmluvnej strany. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že písomne oznámia každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručenie najmä v prípade výnimočne aj vtedy, ak preukáže, že doručenie na adresu zmluvnej strany v predmetnej zmluve bolo zmluvy.

5. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o občane a podnikaní nepodnikateľských právnických osôb a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

6. Zmluvné strany týmto spoločne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že táto zmluva je povinne zverejňovaná zmluvou v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 2a zákona č. 211/2000 Z. z. o globálnom prístupoch k informáciám v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobúda právny účinok dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a dňom dňom nasledujúcim po ňom jej zverejnenia na webovom sídle prehlasovateľa. Zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach - jedno vyhotovenie pre každú stranu, jedno vyhotovenie pre právny podnikateľ, a t. o. Hranová 10, 833 23 Bratislava a dve vyhotovenia pre prehlasovateľa.

7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniami tejto zmluvy potvrdzujú, tieto vyhlasujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súhlas zmluvných strán prehlasujú, že zmluva bola uzavretá na základe plných právomocí a údajov, nebola uzavretá v rámci ani za inak nevýhodných podmienok.

Bratislava 28.04.2019

Podpis prehlasovateľa

Podpis notára

Príloha
Kopie mesačných zálohových účtov