

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 685 a nasl. z.č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi

1. Prenajíateľ:

MUDr. Lívia Romanová, rod. Hoferková
dátum nar.:
trvalý pobyt
číslo OP:
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
č. účtu:
tel.č.:
e-mail:
(ďalej len „Prenajíateľ“)

2. Nájomca:

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky
Priemyselná 2, 824 73 Bratislava 26
IČO: 30844878
zastúpený: Dr. h. c. doc. Ing. Jánom Jasovským, PhD., predsedom
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000060603/8180
(ďalej len „Nájomca“ alebo „NKÚ SR“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

Prenajíateľ je výlučným vlastníkom **2-izbového bytu** nachádzajúceho sa v katastrálnom území: Ružinov, obec: Bratislava-m.č. Ružinov, okres: Bratislava II, zapísaného na liste vlastníctva č. 5025, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, vchod: C-Tomášikova 13, 3 p., byt č. 25, bytového domu súpisné č. 5723, postaveného na pozemku parc. č. 1020/92, a prináležiaceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti podielu 892/48840 (ďalej len „Byt“). List vlastníctva podľa tohto ustanovenia zmluvy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán súvisiacich s nájmom Bytu.
2. Prenajíateľ týmto prenajíma Nájomcovi Byt spolu so zariadením a príslušenstvom za podmienok dohodnutých v tejto zmluve na účely zabezpečenia bývania pre podpredsedu NKÚ SR Ing. Igora Šulaja (ďalej len „užívateľ“) podľa § 22 zákona č. 120/1993 Z.z. o platových pomeroch niektorých ústavných činiteľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov

Článok III.

Charakteristika Bytu

1. Byt pozostáva z nasledovných miestností a príslušenstva: 2 obytných miestností, predsiene, WC, kúpeľne, kuchyne.
2. Celková podlahová plocha Bytu je 89,17 m² + 3,81 m² balkón.
3. Súčasťou Bytu je pivnica č. 8 na 1. podzemnom podlaží a garážový box č. 16.
4. Pred podpisom tejto zmluvy bol Nájomca riadne oboznámený s technickým stavom Bytu, zariadení a príslušenstva Bytu, a so spôsobom obsluhy zariadení v Byte.
5. Zoznam zariadení a príslušenstva Bytu a stav meračov tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ktorá bude použitá ako Odovzdávací/ Preberací protokol. Protokol bude doplnený a podpísaný oboma zmluvnými stranami v deň fyzického odovzdania Bytu Nájomcovi.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán
A/ Nájomca

1. Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné, preddavok za plnenia poskytované s užívaním Bytu a uhradiť návratnú depozitnú platbu v zmysle článku V. tejto zmluvy.
2. Užívateľ a osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, má právo užívať Byt, príslušenstvo Bytu a zariadenia Bytu, požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu, riadne a na dohodnutý účel – na zabezpečenie svojich bytových potrieb a bytových potrieb osôb žijúcich v spoločnej domácnosti, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu tak, aby pri výkone svojich práv nerušil výkon práv ostatných vlastníkov a Nájomcov bytov a nebytových priestorov a zaväzuje sa dodržiavať domový poriadok.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby si užívateľ bytu počínal počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Byte, jeho zariadení a príslušenstve. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu.
4. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za všetky škody na Byte, na jeho príslušenstve a na zariadeniach, ktoré vzniknú inak než bežným opotrebovaním, najmä za tie, ktoré spôsobil v Byte alebo v dome sám alebo osoba, ktorá s ním býva v spoločnej domácnosti alebo osoba, ktorej Nájomca umožnil vstup do Bytu. Tieto škody sa zaväzuje nahradiť. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v Byte a na jeho zariadení súvisiace s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
6. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu tých opráv, ktoré má vykonávať Prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Byte a nesmie dať Byt do podnájmu alebo ho prenechať do užívania inej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby užívateľ bytu nechoval domáce zvieratá vo vnútorných priestoroch Bytu alebo bytového domu.

B/ Prenajímateľ

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, zaväzuje sa ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu a zabezpečiť užívateľovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu.
2. Prenajímateľ je povinný opraviť, alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v prenajatom Byte alebo na jeho vybavení iné ako Drobné, ak vznikli bez zavinenia Nájomcu alebo užívateľa, bez zbytočného odkladu po ich zistení. Ak tak neurobí, Nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov, musí si však toto právo uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu.
3. Prenajímateľ nie je oprávnený vstupovať do priestorov prenajatého Bytu bez prítomnosti Nájomcu alebo užívateľa, okrem prípadov ak je to potrebné na odvrátenie hroziacej škody (napr. požiar, tečúca voda a pod.) a súhlas Nájomcu alebo užívateľa nebolo možné objektívne získať.
4. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Bytu po predchádzajúcom ohlásení a dohode s užívateľom, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva v Byte, zistenia spôsobu užívania Bytu, ako aj vykonania opráv a prác potrebných na odstránenie škôd a dodržiavania zmluvných podmienok.
5. Prenajímateľ nie je povinný nájsť pre Nájomcu náhradné ubytovanie ani náhradný byt pri skončení nájmu.
6. Prenajímateľ týmto splnomocňuje obchodnú spoločnosť HERRYS s. r. o. so sídlom Žilinská 7-9, 811 05 Bratislava, IČO: 45 280 436, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sro, vložka č.: 61514/B na jeho zastupovanie pred Nájomcom alebo užívateľom pri výkone všetkých právnych a administratívnych úkonov spojených s prenájomom Bytu Nájomcovi, okrem uzatvorenia tejto nájmovej

zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať spoločnosti HERRYS s. r. o. ako splnomocnencovi všetku potrebnú súčinnosť na jeho zastupovanie v zmysle predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy.

Článok V.

Nájomné, Preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu a depozitná platba

1. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 650,- € (slovom šesťstopäťdesiat Eur) (ďalej len ako „Nájomné“), za každý aj len začatý mesiac.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi spolu s Nájomným aj preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu, ktoré pozostávajú z úhrad nákladov najmä na spotrebu elektrickej energie, plynu, teplej a studenej vody, stočné, odvoz a likvidáciu odpadu, v celkovej výške 100,- € (slovom stoEur) (ďalej len ako „Preddavok“).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť Nájomné a Preddavok za užívanie Bytu nasledovne:
 - a) Prvé Nájomné a Preddavok za obdobie od 01.01.2014 do 01.02.2014 spolu vo výške 750,- EUR uhradí na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to najneskôr do 13.1.2014,
 - b) Ostatné Nájomné a Preddavky bude Nájomca uhrádzať v dohodnutej výške podľa tejto zmluvy, t.j. spolu vo výške 750,- EUR na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, najneskôr do 5. dňa mesiaca za ktorý sa nájom platí.
4. Nájomca sa zaväzuje do 13.1.2014 uhradiť Prenajímateľovi návratnú depozitnú platbu vo výške 1 mesačného Nájomného spolu s Preddavkom za 1 mesiac, t.j. 750,- EUR (ďalej len „depozit“). Prenajímateľ je oprávnený použiť depozit výlučne na úhradu vzniknutých škôd na vybavení a zariadení Bytu, ktoré vznikli v Byte počas trvania nájmu alebo na zaplatenie dlžného Nájomného vrátane poplatku z omeškania alebo Preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu resp. nedoplatku pri vyúčtovaní nákladov súvisiacich s užívaním Bytu. Prenajímateľ je povinný informovať Nájomcu o použití depozitu a preukázať Nájomcovi účel a výšku jej použitia a Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr však do 15 dní od doručenia takéhoto oznámenia Prenajímateľa doplatiť depozit do výšky dohodnutej v tomto bode zmluvy. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať a vrátiť Nájomcovi depozit alebo zostatok depozitu do 30 dní odo dňa skončenia Doby nájmu.
5. V prípade ak je Nájomca v omeškaní s peňažným plnením, má Prenajímateľ právo požadovať od Nájomcu poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
6. V prípade, že preukázateľne dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi zmluvné strany upravujú výšku preddavkov dodatkom k tejto zmluve.
7. Vyrovnávanie nedoplatkov a preplatiek za skutočne spotrebované plnenia poskytované s užívaním Bytu vykonávajú zmluvné strany na základe vyúčtovania od dodávateľov týchto plnení. V prípade, ak výška uhradených Preddavkov prekračuje výšku skutočných prevádzkových nákladov, rozdiel uhradí Prenajímateľ Nájomcovi. V prípade, ak výška uhradených Preddavkov je nižšia ako skutočné prevádzkové náklady, Nájomca je povinný nedoplatok uhradiť do 10 dní odo dňa, kedy mu bolo doručené vyúčtovanie skutočných nákladov. Prílohou každého vyúčtovania skutočných nákladov sú kópie vyúčtovacích faktúr dodávateľov služieb a na požiadanie je Prenajímateľ povinný predložiť Nájomcovi originály týchto vyúčtovacích faktúr.

Článok VI.

Doručovanie

1. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, respektíve medzi Nájomcom a spoločnosťou HERRYS s. r. o. ako splnomocneným zástupcom Prenajímateľa v zmysle článku IV, B/, bod 6 tejto zmluvy, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy sa budú doručovať osobne alebo doporučenou poštou. Poštou sa doručuje na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a Prenajímateľovi na adresu splnomocnenca – spoločnosti HERRYS s. r. o.: Žilinská 7-9, 811 05 Bratislava; ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu adresáta, povinnosť odosielateľa doručiť písomnosť je splnená v deň, keď mu ju pošta vrátila ako nedoručiteľnú zásielku. Písomná forma úkonu je zachovaná tiež vtedy, ak je úkon vykonaný faxom alebo elektronickou poštou (e-mailom na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a adresu splnomocnenca Prenajímateľa – spoločnosti HERRYS: info@herrys.sk), pričom v prípade odoslania faxu sa za deň doručenia písomnosti považuje deň jeho odoslania a v prípade odoslania e-mailu sa za deň doručenia považuje

nasledujúci pracovný deň. Toto ustanovenie sa netýka písomností, predmetom ktorých sú zmeny ustanovení tejto zmluvy

2. Pri zmene údajov zmluvných strán uvedených v záhlaví tejto zmluvy, je zmluvná strana, ktorej zmena sa týka, povinná bezodkladne túto skutočnosť oznámiť druhej zmluvnej strane.

Článok VII.

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2014 do doby uplynutia funkčného obdobia užívateľa bytu, najdlhšie však do 13.09.2020 (ďalej len „Doba nájmu“).
2. Pred uplynutím dohodnutej Doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou, výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa alebo odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu.
3. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať z nasledujúcich dôvodov:
 - a) Prenajímateľ potrebuje Byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
 - b) Užívateľ alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý Byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - c) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu Bytu najmä tým, že nezaplatil Nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním Bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo tým, že prenechal Byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s Bytom alebo s domom naložiť tak, že Byt nemožno užívať, alebo ak Byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno Byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) Nájomca využíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Nájomca môže zmluvu vypovedať aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná doba pre Prenajímateľa a Nájomcu je určená na 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade ak:
 - a) Nájomca alebo užívateľ užíva Byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie
 - b) Nájomca mešká s platbou Nájomného a Preddavkov viac ako 30 dní.
 - c) Nájomca neuhradil depozit podľa bodu 4 článku V. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia Prenajímateľa od tejto zmluvy podľa predchádzajúceho bodu 6 tohto článku zmluvy, zmluva sa zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane a nájomca, resp. užívateľ je povinný do 3 dní odo dňa skončenia nájmu Byt odovzdať Prenajímateľovi..
8. Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr v posledný deň trvania tejto zmluvy odovzdá Prenajímateľovi Byt v stave, v akom Byt prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Pri skončení nájmu bude spísaná zápisnica o odovzdaní Bytu Prenajímateľom, v ktorej sa uvedie stav Bytu v čase jeho odovzдания a tiež stav meračov energií. Ak Prenajímateľ neposkytne súčinnosť pri preberaní Bytu alebo ho odmietne prevziať, nemá to vplyv na zánik nájmu a Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré tým môžu vzniknúť.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že ak ku dňu skončenia nájmu akýmkoľvek spôsobom uvedeným vyššie, Nájomca Byt nevyprace a protokolárne neodovzdá, veci vo vlastníctve užívateľa - nevypratane a umiestnené v Byte, je Prenajímateľ oprávnený vypratať a uskladniť na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania všetkými jej účastníkmi a účinnosť nadobudne dňom 1.1.2014 za podmienky, že dovedy dôjde k jej zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv. Ak bude zmluva zverejnená neskôr, nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv

2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory alebo nezrovnalosti budú riešiť prioritne zmierlivo a dohodou a za naplnením účelu tejto zmluvy si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť.
3. Táto zmluva je uzatvorená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ a dva rovnopisy obdrží nájomca.
4. Túto zmluvu možno meniť len na základe dohody zmluvných strán, a to písomnou formou.
5. Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo sa takým stalo neskôr, nebude tým právna účinnosť ostatných ustanovení zmluvy dotknutá. Neúčinné ustanovenie zmluvné strany nahradia takým ustanovením, ktoré sa najviac približuje zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

1. List vlastníctva
2. Zoznam zariadenia a príslušenstva Bytu, stav meračov spolu s fotodokumentáciou stavu pri jeho odovzdaní do užívania

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
MUDr. Lívia Romanová

.....
Dr. h. c. doc. Ing. Ján Jasovský, PhD.
predseda NKÚ SR

Obchodná spoločnosť HERRYS s. r. o. so sídlom Žilinská 7-9, 811 05 Bratislava, IČO: 45 280 436, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I oddiel: Sro, vložka č.: 61514/B, zastúpená konateľmi: Martinom Bečárom a Filipom Žoldákom, prijíma plnomocenstvo Prenajímateľom jej udelené, obsiahnuté v článku IV. B/ bod 6 tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa

.....
Martin Bečár
konateľ spoločnosti HERRYS s. r. o.

.....
Filip Žoldák
konateľ spoločnosti HERRYS s. r. o.