

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. NZ / 31 / 2011

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Zmluvné strany:

1. **Prenajímateľ:** **Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.**
sídlo: Palisády 31, 811 06 Bratislava
zastúpená: Ing. Július Papán – generálny riaditeľ
IČO: 35 822 163
IČ DPH: SK2021595378
bank. spojenie: [REDACTED]
číslo účtu: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo: 2834/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Nájomca :** **Dušan Ferienc**
trvale bytom: [REDACTED]
dátum nar.: [REDACTED]
číslo OP: [REDACTED]

(ďalej len „nájomca“)

Článok I PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Predmetom nájmu je 3 - izbový byt I. kategórie s príslušenstvom o podlahovej ploche 68,3 m² s balkónom o výmere 3,16 m², číslo bytu 12, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu na Kohútovej ulici č. 2 v Bratislave (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Bytový dom, súpisné číslo 280, v ktorom sa nachádza prenajímaný byt, je vo vlastníctve prenajímateľa. Táto skutočnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 4247 vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie Nivy.
3. Účelom nájmu je poskytnutie bývania pre nájomcu bytu. Spolu s nájomcom je oprávnený užívať byt aj nasledujúci spoluužívateľ, na ktorého sa primerane vzťahujú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy:

a) **Vladimír Németh**, dátum nar.: [REDACTED] trvale bytom [REDACTED]
[REDACTED] OP: [REDACTED]

4. S užívaním bytu je spojené i právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

Článok II DOBA NÁJMU A FORMY JEHO UKONČENIA

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína plynúť dňa 01. augusta 2011 a končí dňa 31. júla 2012.

2. Písomným dodatkom k tejto zmluve je možné predĺžiť nájomný vzťah o ďalšie dohodnuté obdobie, ak nájomca o predĺženie písomne požiada najneskôr do 30 dní pred uplynutím pôvodnej dohodnanej doby nájmu a za podmienky, že sa zmluvné strany dohodnú na výške nájomného pre toto obdobie.
3. Nájomný vzťah skončí pred uplynutím dohodnutej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou podľa ods. 4 a ods. 5 tohto článku a výpoveďou v zmysle čl. VI ods. 1.
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, ak prenajímateľ aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať, ak nájomca poskytne predmet nájmu do užívania alebo podnájmu tretej osobe bez jeho súhlasu, ako aj z dôvodov a za podmienok uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. V prípade skončenia nájomného vzťahu nemá nájomca právo na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

Článok III PREVZATIE A ODOVZDANIE BYTU

1. Prevzatie a odovzdanie bytu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva a stavu bytu. Preberací protokol potvrdia obidve zmluvné strany.
2. Ku dňu ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca nie je povinný odstrániť stavebné úpravy, na ktoré mu dal prenajímateľ súhlas.

Článok IV ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **500,- EUR** (slovom päťsto eur) mesačne.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za plnenia spojené s užívaním bytu (prevádzkové náklady), ktoré bude nájomca hradiť formou zálohových platieb vo výške uvedenej vo výpočtovom liste, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve. Prevádzkovými nákladmi sa rozumejú najmä náklady na teplo a jeho dodávku, náklady na prípravu teplej vody, náklady na studenú vodu potrebnú na prípravu teplej vody, náklady na studenú vodu, odvoz a likvidácia odpadu, spotreba elektrickej energie na spoločné priestory, upratovanie spoločných priestorov, elektrická energia v byte, plyn v byte. Pri zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu je prenajímateľ oprávnený primerane zmeniť výšku týchto úhrad počínajúc prvým kalendárnym mesiacom roka, ktorý nasleduje po vzniku dôvodu pre zmenu výšky úhrad.
3. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu v zmysle ods. 2 tohto článku je nájomca povinný uhrádzať v mesačných platbách, vždy vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v [REDAKOVANÉ] číslo účtu: [REDAKOVANÉ]
[REDAKOVANÉ] IBAN: [REDAKOVANÉ]

4. Nevyhnutnou súčasťou príkazu k úhrade je uvedenie variabilného symbolu platby, t.j. čísla nájomnej zmluvy. Úhrady za užívanie bytu sa považujú za zaplatené dňom, kedy boli pripísané peňažným ústavom na účet prenajímateľa.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu sa uskutoční na základe dodávateľských faktúr jedenkrát ročne alebo na základe faktúry prenajímateľa vystavenej po odpočte meračov za dodané služby, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade, že nájomná zmluva nebude trvať celý kalendárny rok, vyúčtovanie sa uskutoční najneskôr do 3 mesiacov od skončenia platnosti nájomnej zmluvy.
6. Ak nájomcovi vznikne na základe vyúčtovania nedoplatok, nájomca je povinný ho zaplatiť do 15 dní od doručenia výzvy na jeho zaplatenie. V prípade ak na základe vyúčtovania vznikne nájomcovi preplatok, prenajímateľ je povinný uhradiť ho nájomcovi do 30 dní od vyhotovenia vyúčtovania.
7. V prípade omeškania s platením nájomného, alebo v prípade omeškania so zaplatením prípadného nedoplatku zisteného vyúčtovaním, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi v zmysle § 697 zákona č. 40/1964 Zb. v spojení s § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. poplatok z omeškania vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. V prípade, ak nájomca neuhradí riadne a včas poplatky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu alebo poplatky za užívanie káblovej televízie, internetu alebo telekomunikačné poplatky (ak sú poskytované prostredníctvom prenajímateľa), je prenajímateľ oprávnený odpojiť nájomcu od dodávky predmetných plnení a služieb až do doby riadneho uhradenia príslušných poplatkov. V prípade znovupripojenia bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi penalizačný poplatok vo výške 320 EUR.
9. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za užívanie káblovej televízie, internetu ani telekomunikačné poplatky. V prípade, ak budú tieto nájomcovi poskytované prostredníctvom prenajímateľa, bude ich hradíť prenajímateľovi na základe faktúry (refakturáciou od poskytovateľov predmetných služieb). V prípade, ak si nájomca zabezpečí KTV, telefón alebo internetové pripojenie priamo na svoje meno, prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť za záväzky, povinnosti a prípadné sankcie nájomcu z titulu zmluvných vzťahov uzavretých medzi nájomcom a poskytovateľmi predmetných služieb.
10. V prípade ak nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny mesiac, je nájomca povinný uhradiť alikvótnu časť úhrad za užívanie predmetu nájmu, a to podľa počtu dní trvania nájmu.
11. Nájomca sa zaväzuje poukázať na účet prenajímateľa depozit vo výške rovnajúcej sa 1-mesačnému nájomnému spolu s 1-mesačnou sumou zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu (640,- EUR), splatný dňa 20. augusta 2011. Depozit bude použitý na drobné opravy počas trvania nájmu, ktorých náklady znáša nájomca, na úhradu akýchkoľvek nedoplatkov vzniknutých počas trvania nájmu, na opravy spojené s uvedením predmetu nájmu do stavu v akom bol odovzdaný nájomcovi a na odstránenie škôd spôsobených na predmete nájmu nájomcom. Ak sa bude z depozitu čerpať, je nájomca povinný ho doplniť do pôvodnej výšky v lehote 15 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na jeho doplnenie; porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za porušenie povinnosti nájomcu v zmysle čl. V ods. 2 písm. a) tejto zmluvy.
12. Nájomca i užívatelia predmetu nájmu podľa čl. I ods. 3 spoločne a nerozdielne ručia za všetky záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi a v prípade akýchkoľvek nedoplatkov či záväzkov vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou je prenajímateľ oprávnený svoju pohľadávku vymáhať od ktoréhokolvek z nich.

Článok V PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť užívateľovi plynulý a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Nájomca je povinný
 - a) dodržiavať zmluvné podmienky a platiť včas úhrady za nájom a ostatné služby spojené s užívaním bytu,
 - b) zabezpečiť na vlastné náklady bežnú údržbu a drobné opravy v byte, resp. ak o ich vykonanie požiada prenajímateľa, bude povinný mu ich uhradiť. Súpis drobných opráv v byte, pri ktorých náklady znáša nájomca, je uvedený v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z.,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť na bytové oddelenie prenajímateľa potrebu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - d) nerušiť alebo neobmedzovať ostatných nájomcov v dome.
 - e) predmet nájmu užívať tak, aby na ňom nevznikla škoda. V prípade, že svojim konaním spôsobí škodu alebo ju spôsobia osoby zdržiavajúce sa v predmete nájmu s jeho súhlasom, zaväzuje sa ju odstrániť na vlastné náklady a poškodené uviesť do predošlého stavu
 - f) požiadať prenajímateľa o predchádzajúci písomný súhlas v prípade úmyslu namontovať si satelitnú anténu.
3. V prípade, že po skončení nájmu nájomca nevráti byt prenajímateľovi, je povinný platiť úhrady za užívanie predmetu nájmu podľa čl. IV tejto zmluvy až do doby vrátenia bytu prenajímateľovi.
4. Za účelom zhodnotenia stavu bytu a potreby vykonania opráv v byte, ktoré má vykonať prenajímateľ, nájomca umožní prenajímateľovi vykonať v prípade potreby odbornú obhliadku vnútorného stavu bytu, ak prenajímateľ oznámi termín obhliadky 7 dní vopred. Nájomca taktiež umožní prenajímateľovi vykonať v byte revízie elektrických či plynových zariadení, ktoré je prenajímateľ ako správca povinný vykonať podľa príslušných technických noriem.
5. Zmeny a stavebné úpravy bytu, vrátane vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenajímateľovi, môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. O takéto práce sa nájomca zaväzuje požiadať výlučne prenajímateľa, ktorý ich na náklady nájomcu vykoná. Vykonanie akýchkoľvek opráv, úprav a zmien predmetu nájmu treťou osobou bude považované za hrubé porušenie zmluvy.
6. Ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy v byte bez súhlasu prenajímateľa, zodpovedá za škodu, ktorá z toho vznikne a je povinný po skončení nájmu uviesť byt do pôvodného stavu na vlastné náklady.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do užívania alebo do podnájmu inej osobe.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na hnutelných veciach nájomcu, vnesených do predmetu nájmu.
9. Zmluvné strany sa v zmysle § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov dohodli na rozdelení práv a povinností v oblasti zabezpečenia ochrany pred požiarmi nasledovným spôsobom:
 - a) Nájomca zabezpečuje v predmete nájmu všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, pokiaľ v tejto nájomnej zmluve nie je uvedené inak.

- b) Prenajímateľ zabezpečuje v spoločných priestoroch nehnuteľnosti všetky úlohy vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, najmä:
- zabezpečuje vykonanie kontrol a revízií požiaro-technických zariadení /§ 5 zákona č. 314/2001 Z.z./, pričom sa zaväzuje udržiavať požiaro-technické zariadenia v akcieschopnom stave,
 - zabezpečuje plnenie opatrení na ochranu pred požiarmi v mimopracovnom čase /§ 5 zákona č. 314/2001 Z.z./.

Článok VI OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku úhrady za užívanie bytu každý 1 rok odo dňa uzavretia zmluvy podľa miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúce ročné obdobie. Ak nájomca nebude akceptovať upravenú výšku úhrady za užívanie bytu, je tým daná možnosť výpovede v zmysle čl. II ods. 3 písm. b) tejto zmluvy.
2. Nájomca dáva súhlas, aby v prípade, že nájomca do 15 dní po skončení nájmu byt nevyprace, prenajímateľ vstúpil do bytu a po spísaní vecí, ktoré sa tam nachádzajú, tieto veci uskladnil na inom mieste na náklady a nebezpečenstvo nájomcu.

Článok VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané len v písomnej forme formou dodatku a musia byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
2. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ zverejní túto zmluvu a jej dodatky v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade so zákonom č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch rovnakej právnej sily, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
4. Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a ostatné vzťahy, ktoré neupravuje táto zmluva sa riadia slovenskými všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami budú riešené cestou zmieru. Ak sa nepodarí takýto spor vyriešiť cestou zmieru, je ktorákoľvek zo strán sporu oprávnená predložiť ho formou žaloby na prejednanie príslušnému súdu Slovenskej republiky.
6. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle ustanovení zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely zmluvy ako i ich použitia pre administratívne účely prenajímateľa počas účinnosti tejto zmluvy a doby jej registrácie v registratúrnom stredisku prenajímateľa.

7. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je výpočtový list.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli vážne a slobodne a že ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, že ustanovenia zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, že zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

26 07 2011

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Július Papán
generálny riaditeľ SSDZ, a.s.

.....
Dušan Ferienc

Správa služieb diplomatickému
zboru, a.s.
Palisády 31
811 06 Bratislava
NZ

.....
Vladimír Németh