

NÁJOMNÁ ZMLUVA
č. NNO/256/2023/BVS
„Prenájom bytu Brečtanová“

uzavretá v zmysle zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zákon o nájme bytu“) v spojení s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“)
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Názov: Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**
Identifikačné číslo: 35850370
DIČ: 2020263432
IČ DPH: SK2020263432
Sídlo: Prešovská 48 826 46 Bratislava
Zastúpený: JUDr. Peter Olajoš, predseda predstavenstva / generálny riaditeľ
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK07 0200 0000 0000 0100 4062
BIC(SWIFT): SUBASKBX
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3080/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Názov: Bratislavská organizácia bývania, nezisková organizácia**
skrátene: BOB, n.o.
Identifikačné číslo: 36077780
Sídlo: Primaciálne nám. 429/1, 811 01 Bratislava
Zastúpená: Mgr. Zuzana Trubíniová, riaditeľka
E-mail:
Bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu/IBAN: SK36 5600 0000 0018 8075 3004

(ďalej len „nájomca“ alebo „BOB“)
(prenajímateľ a nájomca/BOB ďalej spoločne aj ako " zmluvné strany")

Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcom obsahu tejto zmluvy:

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné do užívania byt, nachádzajúci sa na ulici Brečtanová v Bratislave, orientačné č. 4, byt č. 2, nadzemné podlažie 1, pozostávajúci z 2 izieb., kuchyne, a základného príslušenstva (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
2. Opis bytu, príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ a BOB sa dohodli, že prenájomca zverí do užívania BOB byt špecifikovaný v ods. 1 tohto článku zmluvy na účel, aby BOB uzavrel podnájomnú zmluvu s osobou alebo osobami, ktoré potrebujú bývanie, a prenájomca výslovne súhlasí s uzatvorením takejto podnájomnej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že len za podmienok dojednaných v tejto zmluve, je nájomca oprávnený vo vlastnom mene, na vlastné riziko a zodpovednosť prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do krátkodobého podnájmu fyzickej osoby, najdlhšie na dobu trvania súhlasu prenájomcu s podnájomom, resp. najviac na dobu nájmu podľa Čl. IV tejto zmluvy, alebo do jeho zániku podľa Čl. IV tejto zmluvy. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, aby podnájomný vzťah bol uzavretý v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomca nedal predmet nájmu, do ďalšieho užívania (takéto reťazenie sa zakazuje a považuje za podstatné porušenie zmluvy nájomcom, oprávňujúce prenájomcu v zmysle ustanovenia Čl. IV ods. 4 písm. d) od tejto zmluvy písomne odstúpiť).
5. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby podnájomca ktorý bude predmet nájmu alebo jeho časť v zmysle podnájomnej zmluvy uzatvorenej s BOB dočasne a krátkodobo užívať, výhradne spôsobom a za účelom dohodnutým v tejto zmluve, maximálne v rozsahu, v akom to je v súlade s touto zmluvou a jej účelom, užíval predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a záväznými technickými normami, dobrými mravmi, základnými pravidlami slušnosti a príslušným domovým poriadkom schváleným vlastníkmi bytov a nebytových priestorov pre bytový dom, v ktorom sa príslušný byt tvoriaci predmet nájmu nachádza (*ďalej len „domový poriadok“*), ktorý je zverejnený vo vstupných priestoroch bytového domu, kde sa byt nachádza. Rozsah užívania bytu môže byť kedykoľvek upravený alebo obmedzený aj rozhodnutím príslušného orgánu verejnej moci (*najmä súdu alebo stavebného úradu*), prípadne farchou, viažucou sa k bytu alebo jeho časti; kedy zápis takejto skutočnosti do katastra nehnuteľností sa za každých okolností považuje za skutočnosť podnájomníkovi známu najneskôr dňom jej zápisu do katastra nehnuteľností.
6. BOB uzavrie príslušnú podnájomnú zmluvu s podnájomcom vo vlastnom mene, na dobu určitú, ktorá nepresiahne dobu trvania tejto zmluvy. Prenajímateľ môže požiadať BOB o poskytnutie jednej kópie platnej podnájomnej zmluvy. Platná podnájomná zmluva bude anonymizovaná z dôvodu ochrany osobných údajov podnájomcu.

Čl. II

Práva a povinnosti nájomcu a prenájomcu

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú vykonávať v súlade so zákonom o nájme bytu a OZ.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v čistom stave a spôsobilý na riadne užívanie, najneskôr dňa **30.03.2023** za predpokladu riadneho uhradenia prvého nájomného a depozitu. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca odovzdá a nájomca prevezme byt na základe písomného potvrdenia o jeho odovzdaní a prevzatí (*ďalej len „preberací protokol“*), podpísaného oboma zmluvnými stranami. V preberacom protokole sa ku dňu jeho spisovania zaznamenávajú stavy jednotlivých meradiel v predmete nájmu.
3. Prenajímateľ bude zabezpečovať nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca je oprávnený a povinný užívať byt výlučne na bývanie pre podnájomcu.
4. Spolu s predmetom nájmu sa nájomcovi odovzdajú aj kľúče od bytového domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, ako aj k samotnému bytu, a to min. vo 2 (slovom dvoch) vyhotoveniach. Rovnako min. v 1 (slovom jednom) vyhotovení si tieto kľúče ponechá aj prenájomca a uloží ich do zapečatenej obálky.
5. V rámci užívania (*rozsahu užívania*) predmetu nájmu:
 - a) nájomca (*resp. osoba, ktorej nájomca umožní užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti*) sa musí zdržať všetkého, čím by porušil, sťažil alebo maril túto zmluvu alebo ňou sledovaný účel, vážne ohrozil alebo porušil

práva a oprávnené záujmy prenajímateľa, poškodil jeho dobré meno, prípadne, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv a právom chránených záujmov a je povinný dodržiavať, resp. zabezpečiť dodržiavanie povinností a obmedzení uložených vlastníkom bytov a nebytových priestorov, najmä v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných technických noriem;

- b) prenajímateľ sa musí zdržať všetkého, čím by porušil, sťažil alebo maril túto zmluvu alebo ňou sledovaný účel, vážne ohrozil alebo porušil práva a oprávnené záujmy nájomcu, poškodil jeho dobré meno, prípadne, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv a právom chránených záujmov a je povinný dodržiavať, resp. zabezpečiť dodržiavanie povinností a obmedzení uložených vlastníkom bytov a nebytových priestorov, najmä v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných technických noriem.
6. Nájomca je povinný byť udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byť protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v Čl. IV odsek 1. tejto zmluvy nedôjde k jej predĺženiu v zmysle ustanovenia Čl. IV odsek 2. tejto zmluvy a nájomca by aj naďalej užíva, nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a úhrade za služby, najneskôr do 15. (slovom pätnásteho) dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
 7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu. Nájomca je povinný taktiež umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom a to minimálne raz ročne, pričom na konkrétnom čase realizácie tohto oprávnenia prenajímateľa sa zmluvné strany vopred dohodnú.
 8. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť nájomca a to do výšky sumy 50 eur (slovom päťdesiat eur) za jednu opravu.
 9. Prenajímateľ sa zaväzuje na základe písomného oznámenia nájomcu vykonať alebo zabezpečiť vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje nájomcu ani inú osobu. Jedná sa najmä o vykonanie takej činnosti, ktorá nie je drobnou opravou, ani bežnou údržbou, bez vykonania ktorej sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla, to neplatí, ak nájomca ani pri vynaložení primeranej starostlivosti nemohol mať vedomosť o potrebe vykonania takejto opravy v predmete nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu alebo jeho časti v primeranom rozsahu, potrebnom na obstaranie opráv a jeho udržiavanie prenajímateľom.
 10. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu alebo jeho časť nevyhnutné, účelné a preukázateľné náklady, a to pri oprave, na ktorú bol povinný prenajímateľ a prenajímateľ neobstaral potrebnú opravu v primeranej lehote po doručení mu písomného upozornenia nájomcu, má nájomca nárok na ich náhradu. Právo Nájomcu na náhradu podľa prvej vety zanikne, ak ho nájomca u prenajímateľa neuplatní do 6 (slovom šiestich) mesiacov od odstránenia predmetnej závady.
 11. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a v bytovom dome, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky plánované úpravy v byte vopred ohlásiť prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, vopred predložiť rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety vznikne.
 12. Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že nájomca nie je bez osobitného písomného splnomocnenia oprávnený zúčastňovať sa na správe domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza namiesto prenajímateľa, napr. na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, kde sa nachádza predmet nájmu.

13. Nájomca preberá na seba v plnom rozsahu zodpovednosť za ochranu pred vznikom požiaru prenajatého priestoru v zmysle platných zákonov. Nájomca sa zaväzuje pred začatím akejkoľvek práce v byte vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie.
14. Všetky škody spôsobené na užívanom majetku, ktoré majú charakter poistnej udalosti z titulu poškodenia živelnou udalosťou a odcudzenia majetku prenajímateľa je nájomca povinný do 24 hod. nahlásiť prenajímateľovi.
15. Nájomca zodpovedá za všetky škody, vrátane škôd, ktoré vzniknú aj zavinením podnájomcu, a zaväzuje sa prenajímateľovi uhradiť všetky vzniknuté škody na majetku, nedoplatkoch pri správe bytu, energiách a všetkých poplatkoch súvisiacich s nájmom bytu.

Čl. III

Prenechanie predmetu nájmu do podnájmu

1. Zmluvné strany sa s ohľadom na predmet zmluvy dohodli, že BOB je oprávnený vo vlastnom mene, na vlastné riziko a zodpovednosť prenechať byt alebo jeho časť do krátkodobého podnájmu podnájomcovi, za účelom bývania a nahlásenia trvalého pobytu, najdlhšie na dobu trvania tejto zmluvy v zmysle Čl. IV tejto zmluvy. BOB je zároveň povinný zabezpečiť, aby podnájomný vzťah BOB s podnájomcom vznikol a trval v režime zákona o nájme bytu (vrátane dodržania náležitostí *Nájomnej zmluvy podľa ustanovenia § 3 zákona o nájme bytu*). Prenajímateľ v zmysle ustanovenia § 3 ods. 4 zákona o nájme bytu súhlasí s prenechaním predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe/osobám, najdlhšie po dobu nájmu.
2. BOB je oprávnený požadovať od podnájomcu za možnosť užívať byt, poskytnutý mu do krátkodobého podnájmu zaplatať nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva, ako aj peňažnú zábezpeku, ak sa tak dohodnú. Za prenechanie bytu alebo jeho časti BOB do podnájmu sa však pre účely aplikácie tejto zmluvy a dojednanej zodpovednosti považuje aj to, keď BOB akýmkoľvek spôsobom umožní jeho bezodplatné užívanie.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že BOB vždy pred odovzdaním bytu uzatvorí s podnájomcom písomnú podnájomnú zmluvu podľa zákona o nájme bytu, oprávňujúcu podnájomcu na krátkodobé dočasné užívanie bytu.
4. Prenajímateľ sa nestáva a ani nie je účastníkom, ani zmluvnou stranou žiadnej podnájomnej zmluvy uzatvorenej medzi BOB a podnájomcom (*alebo schválenou treťou osobou*) a na jej základe tak podnájomcovi (*ani schválenej tretej osobe*) nevznikajú žiadne práva alebo nároky priamo voči prenajímateľovi.

Čl. IV

Doba trvania a zánik nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.04.2023 do 31.03.2025** (ďalej len „doba nájmu“).
2. Túto zmluvu je možné písomnou dohodou zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť na ďalšie 2 (slovom dva) roky, a to najviac 2x (slovom dvakrát). Nájomca však nemá právny nárok na predĺženie zmluvy a prenajímateľ sa týmto nijako nezaväzuje, že s nájomcom v budúcnosti uzavrie dohodu podľa prvej vety.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá má záujem o uplatnenie opcie – teda o predĺženie tejto zmluvy podľa ods. 2 tohto Článku zmluvy vyššie, písomne vyzve aspoň 3 (slovom tri) mesiace pred uplynutím doby nájmu druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie dohody o predĺžení doby nájmu. Doba uvedená v prvej vete sa považuje za poriadkovú a slúži najmä na zabezpečenie dostatočného času na vykonanie úkonov prenajímateľa potrebných pre nájdenie si nového nájomcu, prípravu nájomcu na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu a jeho uvedenie do stavu, v akom bol nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Nájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) uplynutím výpovednej doby, na základe výpovede,

- d) dňom doručenia odstúpenia od tejto zmluvy, na základe písomného odstúpenia alebo,
 - e) zánikom predmetu nájmu;
5. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať, ak:
- a) nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 (slovom dva) mesiace,
 - c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil depozit do pôvodnej výšky,
 - d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - e) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu tretej osobe v rozpore, resp. nájomca umožní užívanie predmetu nájmu tretím osobám v rozpore s dohodnutým rozsahom v zmysle jednotlivých ustanovení tejto zmluvy,
 - f) V prípade, ak si prenajímateľ nesplní registračnú povinnosť v zmysle Čl. VIII ods. 2. tejto zmluvy platí, že prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať iba z dôvodov uvedených v § 711 OZ;
6. Nájomca môže túto zmluvu vypovedať, ak:
- a) sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená jeho zavinením alebo osôb žijúcich v byte,
 - b) prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcu nesplnil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tohto nájomného vzťahu pre prenajímateľa;
7. Výpovedná doba je rovnaká pre prenajímateľa aj pre nájomcu a je 3 (slovom tri) mesiace, okrem výpovede z dôvodov podľa ods. 5. písm. a) a b) a ods. 6. písm. a) tohoto Čl. zmluvy, v prípade ktorej je výpovedná doba 15 (slovom pätnásť) dní. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane. V prípade, ak si prenajímateľ nesplní registračnú povinnosť v zmysle Čl. VII ods. 2. tejto zmluvy platí, že výpovedná lehota v prípade výpovede zo strany prenajímateľa je 2 (slovom dva) mesiace;
8. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od tejto zmluvy oprávnený odstúpiť.
9. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného a/alebo aj ceny preddavkov na plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.
10. Najneskôr ku dňu zániku nájmu príp. v inom písomne dohodnutom termíne je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v čistom stave a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu prevzatíu a stav meračov energií. Nájomca zabezpečí vypratanie predmetu nájmu na svoje náklady. V prípade, ak tak nájomca neurobí ani v lehote 10 (slovom desiatich) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto zmluvy alebo v lehote 5 (slovom piatich) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od tejto zmluvy, prenajímateľ má právo zadržať hnuťelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je však oprávnený zadržať hnuťelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť depozitu nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa z tejto zmluvy mu vyplývajúce. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu vypratať predmet nájmu na vlastné náklady resp. na náklady tretej osoby a požadovať od nájomcu náhradu takýchto nákladov v plnej výške. Nájomca nemá v prípade skončenia nájmu právo na bytovú náhradu.
11. Prenajímateľ svoje finančné pohľadávky, vrátane prípadného nároku na náhradu škody voči nájomcovi vyčíslil ku dňu zániku nájmu a predloží správu nájomcovi. Prenajímateľ má právo započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi s depozitom a zvyšnú sumu depozitu je povinný vrátiť nájomcovi v primeranej lehote dohodnutej v zmysle prísl.

ustanovení tejto zmluvy nižšie. Akékoľvek pohľadávky presahujúce sumu depozitu je nájomca povinný uhradiť do 15 (slovom pätnástich) dní odo dňa doručenia správy prenajímateľa.

Čl. V

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške 100,- € (slovom: sto eur) (ďalej len „nájomné“). V nájomnom nie sú zahrnuté platby za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (elektrická energia, plyn, odvoz a likvidácia odpadu, vodné a stočné, fond opráv, poplatky správcovskej spoločnosti a pod.) (ďalej len „služby“). Nájomca je povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi spolu s nájomným preddavok na služby vo výške **150,- €** mesačne (slovom: stopäťdesiat eur).
2. Prenajímateľ zašle najneskôr do 6 (slovom: šiestich) mesiacov po skončení príslušného kalendárneho roka a na základe skutočnej spotreby služieb a vyúčtovania uskutočneného dodávateľmi plnení poskytované s užívaním predmetu nájmu, písomné zúčtovanie preddavkov, ktoré predloží nájomcovi. Na základe tohto zúčtovania nájomca doplatí prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok do 15 (slovom: pätnástich) dní odo dňa doručenia zúčtovania, alebo v tej istej lehote môže vzniesť písomne voči nemu námietky. V prípade preplatku sa zmluvné strany písomne dohodnú, či sa preplatok započíta na nájomné alebo bude nájomcovi vrátený do 15 (slovom: pätnástich) dní odo dňa predloženia zúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok a nedôjde k započítaniu, zaväzuje sa ho prenajímateľ bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 (slovom: pätnástich) dní vyplatiť nájomcovi. 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.
3. Preddavok na plnenia je Nájomca povinný uhrádzať mesačne vopred, a to vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca za nasledujúci kalendárny mesiac. Ročné nájomné spolu s preddavkom na služby sú splatné do 5 (slovom: päť) dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Depozit (odsek 4 tohto Článku zmluvy) je splatný najneskôr v deň odovzdania predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa peňažnú zábezpeku (skrátene ako „depozit“) vo výške **500,- €** (slovom: päťsto eur) najneskôr v deň odovzdania predmetu nájmu. Depozit slúži ako zábezpeka na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi z tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou. Z depozitu je prenajímateľ oprávnený jednostranne uhrádzať všetky svoje pohľadávky voči nájomcovi, ktoré budú po splatnosti z dôvodu neplatenia nájomného alebo preddavkov na plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu alebo jeho vybavenia a zariadenia alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu a to po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu. V prípade preukázateľného použitia depozitu prenajímateľom v súlade s predchádzajúcou vetou, je nájomca povinný do 30 (slovom: tridsiatich) dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť depozit do výšky uvedenej v tomto odseku zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi depozit, resp. jeho nespotrebovanú časť najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným vzťahom podľa tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí prenajímateľovi nedoplatky podľa odseku 4. tohto Článku zmluvy vyššie v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa odseku 8. tohto Článku zmluvy.
6. Všetky platby podľa tejto zmluvy je nájomca povinný uhrádzať bankovým prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením mesiaca, za ktorý sa platba vykonáva.
7. Prenajímateľ je počas trvania tejto zmluvy oprávnený jednostranne zmeniť výšku preddavku na plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny, ako aj priamo z dôvodu zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, s predchádzajúcim písomným upovedomením nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku preddavku na plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu vždy najviac o nárast cien. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj písomným oznámením prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené zálohy

platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení, avšak v prípade ak so zmenou výšky nájomu nesúhlasí, môže tak ukončiť písomne tento zmluvný vzťah v zmysle ustanovení upravených v tejto zmluve vyššie.

8. V prípade, že nájomca je v omeškaní s akoukoľvek platbou prenajímateľovi podľa tejto zmluvy, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania vo výške podľa § 517 ods. 2 OZ a podľa § 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. 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, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
10. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú cenu za jednotlivé druhy služieb, ktoré prenajímateľ poskytuje sám alebo prostredníctvom dodávateľov. Skutočnú cenu služieb za zúčtovacie obdobie vždy k 31. decembru zúčtuje prenajímateľ prostredníctvom správcu v súlade s platnými právnymi predpismi v roku nasledujúcom ako rozdiel medzi zaplatenými zálohami za jednotlivé služby a ich skutočnou cenou. Prenajímateľ doručí vyúčtovanie nájomcovi bez zbytočného odkladu po jeho vyhotovení.
11. Dojednaný spôsob úhrady nájomného a zálohovania a rozúčtovania cien za služby platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VI

Komunikácia a doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, komunikácia medzi zmluvnými stranami prebieha všetkými dostupnými komunikačnými prostriedkami, najmä, nie však výlučne, listovou zásielkou, elektronickou správou, telefonicky a osobne.
2. Listovú zásielku je možné doručovať prostredníctvom poštového podniku alebo kuriéra na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za doručenie sa považuje každá listová zásielka, ktorá:
 - a) bola adresátom prevzatá dňom jej prevzatia,
 - b) prevzatie bolo adresátom odmietnuté, dňom, kedy bolo prevzatie odmietnuté,
 - c) bola uložená na pobočke poštového podniku uplynutím tretieho dňa od uloženia, aj keď sa adresát s jej obsahom neoboznámil.
3. Za prvé kontaktné osoby boli určené:
 - a) za prenajímateľa –
 - b) za nájomcu –
4. Elektronická správa sa považuje za doručenie deň nasledujúci po jej odoslaní na emailovú adresu adresáta podľa tejto zmluvy a to aj vtedy, ak sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Uvedené neplatí, ak je odosielateľovi doručená automatická správa o nemožnosti adresáta oboznámiť sa so správou spolu s uvedením inej kontaktnej osoby.
5. V prípade vyhlásenia mimoriadnej situácie alebo mimoriadnej udalosti v zmysle zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, alebo v prípade vyhlásenia vojny, vojnového stavu, výnimočného alebo núdzového stavu v zmysle ústavného zákona č. 227/2002 Z. z. o bezpečnosti štátu v čase vojny, vojnového stavu, výnimočného stavu a núdzového stavu v znení neskorších predpisov, je možné doručovať tie písomnosti, ktoré môžu mať za následok vznik, zmenu alebo zánik práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich z tejto zmluvy aj prostredníctvom elektronickej schránky v zmysle zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) (ďalej len ako „**zákon o e-Governmente**“). Doručovanie písomností zaslaných prostredníctvom elektronickej schránky v zmysle zákona o e-Governmente sa riadi príslušnými ustanoveniami tohto zákona.
6. Zmluvné strany sú počas pracovných dní povinné minimálne raz denne kontrolovať kontaktné emailové schránky.
7. Zmluvné strany sú povinné bez zbytočného odkladu, najneskôr do 5 kalendárnych dní od zmeny, oznámiť si navzájom akúkoľvek zmenu kontaktných údajov. Takéto oznámenie je účinné jeho dorúčením.

Čl. VII Mlčanlivosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhej zmluvnej strane a jej činnostiach pri uzavretí a/alebo plnení tejto zmluvy, avšak nielen v súvislosti s ňou, sa vždy považujú za **dôverné** a ide zároveň o predmet **obchodného tajomstva** zmluvnej strany, ktorej sa týkajú, ak spĺňajú pre to určené podmienky. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu zmluvnej strany, ktorej sa priamo týkajú, najmä neposkytnúť ani nesprístupniť neoprávneným alebo tretím osobám a nevyužiť ich priamo ani nepriamo pre seba, iného alebo na iný účel, než výlučne na plnenie tejto zmluvy a povinností z nej vyplývajúcich v záujme tej zmluvnej strany, ktorej sa tieto informácie týkajú.
2. Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií subjektom, ktoré majú v prenajímateľovi majetkovú účasť, osobám a orgánom oprávneným kontrolovať a overovať financovanie, ani osobám viazaným zákonom stanovenou povinnosťou mlčanlivosti (napr. audítorom, daňovým poradcom, advokátom apod.), alebo osobám povinným zachovávať mlčanlivosť na základe písomnej dohody so zmluvnou stranou, ak je dodržanie takejto zmluvnej povinnosti dostatočne a účinne zabezpečené.
3. Povinnosť mlčanlivosti sa nevzťahuje na informácie a skutočnosti, ktoré:
 - a) zmluvná strana, ktorej sa tieto informácie týkajú, vopred písomne odsúhlasila na ich zverejnenie druhou zmluvnou stranou, resp. vopred písomne rozhodla o tom, že povinnosť mlčanlivosti sa na ne nevzťahuje,
 - b) sú, resp. ktoré sa stali verejnými bez toho, aby došlo k porušeniu povinnosti zmluvnej strany,
 - c) boli druhej zmluvnej strane preukázateľne známe pred uzatvorením tejto zmluvy, pričom sa nejedná o informácie známe na základe ich poskytnutia pri rokovaní o uzatvorení tejto alebo inej zmluvy,
 - d) zmluvná strana získala od tretej osoby, ktorá nie je viazaná povinnosťou mlčanlivosti voči zmluvnej strane, ktorej sa takéto informácie týkajú, ak k tomu nedošlo v súvislosti s porušením povinností a/alebo protiprávnym konaním, alebo
 - e) sa musia sprístupniť a poskytnúť v zmysle a v rozsahu kogentných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo právne záväzného vyžiadania oprávnených orgánov (*vrátane subjektov oprávnených kontrolovať financovanie.*)
4. Povinnosť mlčanlivosti v rovnakom rozsahu, ako zmluvné strany zaväzuje: (i.) zamestnancov zmluvných strán, (ii.) osoby vykonávajúce funkciu v orgánoch zmluvnej strany, ak ide o právnickú osobu, (iii.) osoby, ktoré zmluvná strana splnomocnila, poverila alebo použila na plnenie svojich úloh. Nájomca je oprávnený poskytnúť informácie podliehajúce jeho povinnosti mlčanlivosti podnájomníkovi iba v minimálnom rozsahu, ktorý je nevyhnutný pre splnenie účelu tejto zmluvy, pričom je povinný zabezpečiť účinné zachovanie mlčanlivosti zo strany podnájomníka. Zmluvná strana objektívne zodpovedá za dodržanie povinnosti mlčanlivosti osobami podľa tohto odseku a článku zmluvy.
5. O porušení povinnosti mlčanlivosti je zmluvná strana, porušením povinnosti, ktorej k uvedenému došlo alebo ktorá za takéto porušenie zodpovedá, povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, ktorej práva alebo oprávnené záujmy tým môžu byť ohrozené, či poškodené a súčasne na vlastné náklady a zodpovednosť vykonať všetky opatrenia, ktoré môžu negatívne následky uvedeného zmierniť, prípadne zvrátiť.
6. Ukončenie platnosti a účinnosti zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, ani akékoľvek jej právne vady, nemajú vplyv na povinnosť zachovávať mlčanlivosť podľa ods. 1. tejto zmluvy; táto povinnosť trvá aj po skončení platnosti a účinnosti zmluvy. Pre prípad právnych väd zmluvy sa dohoda zmluvných strán o mlčanlivosti obsiahnutá v tejto zmluve považuje za oddeliteľnú od ostatných častí zmluvy, ak je to v záujme zachovania povinnosti mlčanlivosti v najširšom možnom rozsahu.

Čl. VIII Záverečné a prechodné ustanovenia

1. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že táto zmluva sa uzatvára podľa zákona o nájme bytu a na právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahuje OZ a súvisiace právne prepisy.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že si je vedomý svojej povinnosti podľa ustanovenia § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, a to registrovať sa do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci začatia nájmu u príslušného správcu dane. Ak prenájomca nesplní túto povinnosť registrácie, spravuje sa nájomný vzťah zákonom o nájme bytu okrem ustanovení § 7 ods. 1 a 4 a § 9 ods. 1; po marnom uplynutí lehoty na registráciu sa použijú ustanovenia § 711 ods. 1, 3 a 6 OZ a zákon o nájme bytu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ podľa ustanovenia § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa OZ v spojení s ustanovením § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva môže byť zmenená alebo doplnená len na základe písomnej dohody zmluvných strán alebo vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy budú riadne dodržiavať.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory alebo nezrovnalosti budú riešiť v prvom rade zmierlivo a dohodou a za naplnením účelu tejto zmluvy si poskytnú všetku potrebnú súčinnosť.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 4 (slovom štyroch) rovnopisoch, z ktorých 2 (slovom dva) dostane nájomca a 2 (slovom dva) prenájomca.
8. Táto zmluva a právne vzťahy z nej vyplývajúce sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky a prípadné spory medzi zmluvnými stranami budú prejednané príslušným všeobecným súdom Slovenskej republiky.
9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:
Príloha č. 1 - Opis bytu, príslušenstva a opis stavu bytu
10. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami. Na dôkaz uvedeného zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa: 30.03.2023

V Bratislave dňa: 30.03.2023

Prenajímateľ:
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

Nájomca:
Bratislavská organizácia bývania n. o.

Ing. Matúš Letko
člen predstavenstva a obchodný riaditeľ

Mgr. Zuzana Trubíniová

Prenajímateľ:
Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.

predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
JUDr. Peter Olajoš