

ZMLUVA O NÁJME BYTOVÝCH PRIESTOROV

ev.č.f. **10/2019/ZoNBP**

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Názov:** **Evanjelická Bohoslovecká fakulta**
Univerzity Komenského v Bratislave
Sídlo: Bartoková 8, Bratislava 811 02
Zastúpený: **Mgr. Milanom Juríkom, PhD.; dekanom fakulty**
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK77 8180 0000 0070 0015 6664
IČO: 39786511
DIČ: 2020845332
IČ DPH: SK 2020845332
 (ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: **Názov:** **DETSKÉ CENTRUM SLOVENSKO - DC-SK**
Sídlo: K. Sidora 134, 034 01 Ružomberok
Zastúpený: PaedDr. Viktorom Blahom
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0002 9454 7342
IČO: 30226112
DIČ: 2020589098

(ďalej len "nájomca")

Uzatvárajú podľa § 663, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, § 17 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov a vyhlášky MF SR č. 87/1996 Z.z. túto zmluvu o prenájme bytových priestorov.

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1. Prenajímateľ je správcom a oprávneným užívateľom nehnuteľnosti – stavby Evanjelickej bohosloveckej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave, súpisné č. 6159, druh stavby – budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, ktorá sa nachádza na pozemku parcelné č. 2408/5 o výmere 2637 m². na Bartókovej ulici č. 8, v Bratislave, , zapísanej na LV č. 6684 pre katastrálne územie Staré Mesto, obec: Bratislava - m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vydanom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom. Nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku (veľkosť spoluvlastníckeho podielu: 919/1000) a Univerzity Komenského v Bratislave (veľkosť spoluvlastníckeho podielu 81/1000) a Evanjelická bohoslovecká fakulta Univerzity Komenského v Bratislave je oprávnená prenajímať bytové a iné priestory predmetnej nehnuteľnosti.
- 1.2. Predmetom zmluvy je užívanie bytového priestoru evidovaného pod číslom **I 111** a spoločných priestorov (**chodby, spoločenskej miestnosti a kuchynky**), v celkovej rozlohe **22,39 m²**, ktoré sa nachádzajú v internátnej časti budovy špecifikovanej v bode 1.1. tohto článku zmluvy.
- 1.3. Nájomca týmto vyhlasuje, že so stavom bytového priestoru, jeho príslušenstva sa oboznámil dňa **26. augusta 2019** za prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

Čl. II

Doba nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu bytový priestor uvedený v Čl. I. bod 1.2. tejto zmluvy na dobu určitú a to s účinnosťou **od 1. septembra 2019 do 31. augusta 2020**. Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí.
- 2.2. Nájomca má prednostné právo na uzatvorenie novej zmluvy o nájme bytových priestorov s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu uvedenej v ods. 1 a to opätovne na nasledujúci 1 rok, počas prípravy Lenky Sklouzovej na jej povolanie štúdiom na vysokej škole.

Čl. III

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

- 3.1. Odplata za užívanie bytového priestoru špecifikovaného v Čl. I. bod 1.2. tejto zmluvy o rozlohe **17,20 m²** je vyčíslená v celkovej výške **85,00 Eur mesačne (slovom: osemdesiatpäť Eur mesačne)**.
- 3.2. Nájomné nezahŕňa platby za nasledovné plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu:
- a) za spotrebu elektriny
 - b) za spotrebu plynu
 - c) za spotrebu teplej a studenej vody
 - d) za upratovanie priestorov
 - e) za odvoz odpadu
 - f) za revízie technických zariadení.
- 3.3. **Mesačné nájomné je vo výške 51,00 Eur mesačne (slovom: päťdesiatjeden Eur mesačne).**
Platby nájomného sú splatné podľa splátkového kalendára.
Prvá splátka nájomného za mesiac september 2019 a záloha 1 mesačnej odplaty za užívanie bytového priestoru vo výške 85,00 Eur je splatná do 15. septembra 2019.
- 3.4. Nájomca a Prenajímateľ sa dohodli, že Nájomca hradí za Lenku Sklouzovú odplatu za užívanie bytového priestoru počas jej prípravy na povolanie štúdiom na vysokej škole, ktorá je súčasťou nákladov na jej základné životné potreby.
Lenka Sklouzová bola v starostlivosti Detského domova NÁHRADNÉ RODINY DC-SK, po dosiahnutí 18 rokov veku zostala v tomto domove na dobrovoľnom pobyte až do doby ukončenia prípravy na povolanie štúdiom na vysokej škole.
- 3.5. Nájomca sa zaväzuje stanovené nájomné hradiť mesačne prevodným príkazom na účet prenajímateľa, bankové spojenie: **SK77 8180 0000 0070 0015 6664** – Štátna pokladnica.
- 3.6. Zaplatením nájomného sa rozumie pripísanie finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
- 3.7. Prenajímateľ je oprávnený v prípade oneskorenej úhrady dohodnutého nájomného (bod 3.1. tohto článku zmluvy) nájomcovi vyfakturovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s platbou.
- 3.8. Ak nájomca môže bytový priestor uvedený v Čl. I. bod 1.2. tejto zmluvy užívať obmedzene, pričom obmedzenie zapríčinil prenajímateľ, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

Čl. IV

Úhrada za dodávku energií a poskytnutie služieb

- 4.1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi dodávku tepla, studenej a teplej vody, elektrickej energie a plynu.
- 4.2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytovať nájomcovi službu spojenú s odvozom odpadu.
- 4.3. Prenajímateľ zabezpečí výkon všetkých revízií, kontrol a výkonov ako sú revízie elektrického zariadenia, plynového zariadenia, dezinfekcie, previerky BOZP a PO.

- 4.4.** Za dodávku energií a poskytovanie služieb špecifikovaných v bode 4.1. – 4.3. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať platbu vo výške **34,00 Eur** mesačne (**slovom tridsaťštyri Eur mesačne**).
- Platby za dodávku energií a poskytovanie služieb sú splatné podľa splátkového kalendára.
Prvá splátka energií za mesiac september 2019 je splatná do 15. septembra 2019.
- 4.5.** Platby za dodávku energií a poskytovanie služieb špecifikovaných v bode 4.1. – 4.3. tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje uhrádzať mesačne na účet prenajímateľa, bankové spojenie: **SK77 8180 0000 0070 0015 6664** – Štátna pokladnica
- 4.6.** Zaplatením platby za dodávku energií a poskytovanie služieb sa rozumie pripísanie finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
- 4.7.** Prenajímateľ je oprávnený v prípade oneskorenej úhrady za dodávku energií a poskytovanie služieb (bod 4,5. tohto článku zmluvy) nájomcovi vyfakturovať úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania s platbou.

Čl. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

A. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1.** Prenajímateľ sa po odsúhlasení návrhu zmluvy zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním bytového priestoru spojené. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vypracovaný protokol. Predmetný protokol tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 5.2.** Prenajímateľ môže požiadať o vrátenie predmetu nájmu aj pred skončením dohodnutej doby nájmu, ak nájomca neužíva predmet nájmu riadne alebo ho užíva v rozpore s účelom, ktorému slúži.

B. Práva a povinnosti nájomcu

- 5.3.** Nájomca je povinný oboznámiť sa s Domácom poriadkom Teologického domova ECAV pri EBF UK (ďalej len Domáci poriadok) a akceptovať jeho ustanovenia. Domáci poriadok upravuje podmienky ubytovania, za ktorých Prenajímateľ poskytuje ubytovanie a služby s ním spojené. Domáci poriadok je pre nájomcu záväzný. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s podmienkami Domáceho poriadku. Domáci poriadok je vyvesený na viditeľnom mieste určenom pre oznamy.
- 5.4.** Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 5.5.** Nájomca nie je oprávnený akýmkoľvek spôsobom s predmetom nájmu právne nakladať.
- 5.6.** Nájomca sa zaväzuje poistiť si vlastný majetok, zabezpečiť jeho ochranu pred rozkrádaním
- 5.7.** Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú v čase trvania nájomného vzťahu v predmete nájmu v dôsledku zavinenia zo strany nájomcu.
- 5.8.** Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne stavebné zmeny v predmete nájmu.
- 5.9.** Zmeny, ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení zmluvy o nájme uviesť do pôvodného stavu.
- 5.10.** V prípade skončenia zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
- 5.11.** Nájomca sa zaväzuje oznámiť písomne prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby väčších opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy. V prípade, ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará, je oprávnený vykonať ich nájomca osobne a má pritom nárok na náhradu vynaložených nákladov.
- 5.12.** Nájomca preberá v súvislosti so zabezpečením Požiarnej ochrany všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane, vyhl. č. 82/1996 Zb. v znení neskôr vydaných predpisov.

- 5.13. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody spôsobené požiarom alebo inou haváriou, zapríčinenou v dôsledku porušenia, resp. nedodržania platných predpisov o BOZP a PO.
- 5.14. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, výkon opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností po dohovore obidvoch zmluvných strán.
- 5.15. V prípade havárie v čase neprítomnosti nájomcu alebo v prípade živelnnej pohromy má prenajímateľ právo vstupu do nebytových priestorov uvedených v Čl. I. bod 1.2. tejto zmluvy aj bez súhlasu nájomcu a predchádzajúceho ohlásenia. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu v sprievode nájomcu po predchádzajúcej dohode termínu s nájomcom a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočňovanie prác potrebných pre opravy a odstránenia škôd. Nájomca je povinný súhlasiť s návštevou prenajímateľa a umožniť mu vstup do predmetu nájmu. Právo prenajímateľa vstúpiť do predmetu nájmu môže byť použité aj bez súhlasu nájomcu a predchádzajúceho ohlásenia v prípade, ak nájomca nezaplatil dohodnuté nájomné a platby podľa Čl. III a IV tejto zmluvy na obdobie, v ktorom sa v predmete nájmu aj naďalej zdržiava, hoci mu bolo oznámené vypovedanie zmluvy.
- 5.16. V prípade výmeny zámku od predmetu nájmu je nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne, najneskôr do troch dní od fyzickej výmeny zámku písomne oznámiť prenajímateľovi a zároveň v tejto lehote prenajímateľovi odovzdať nové náhradné kľúče k predmetu nájmu.

Čl. VI

Skončenie nájomných vzťahov

- 6.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
- 6.2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže pred uplynutím dojednanej doby skončiť tiež písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán.
- 6.3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo s platbou poplatku za energie a služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom, pričom nevysvetlí prenajímateľovi príčiny omeškania úhrad;
 - c) nájomca, aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza;
 - d) nájomca potrebuje zabezpečiť ubytovanie pre študenta, pracovníka EBF UK, alebo zamestnanca ECAV;
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - f) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu;
- 6.4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby bezdôvodne, alebo ak:
- a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
- 6.5. Výpovedná lehota v prípadoch podľa bodov 6.3 a 6.4 tohto článku zmluvy je jednomesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6.6. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
- a) nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky;
 - b) nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - c) nájomca opakovane porušil inú svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve než je uvedené v bode 6.3 tohto článku zmluvy.

6.7. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:

- a) mu nebude udelené stavebné alebo iné povolenie na technické zhodnotenie predmetu nájmu, na ktorom sa s prenajímateľom dohodol, pritom je technické zhodnotenie nevyhnutné pre splnenie účelu nájmu;
- b) ak napriek právoplatnému stavebnému alebo inému povoleniu na technické zhodnotenie predmetu nájmu nebude možné zmeny a úpravy bez zavinenia nájomcu realizovať.

6.8. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy podľa bodov 6.6 a 6.7 tohto článku zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

6.9. Nájomný vzťah ďalej zaniká zánikom predmetu nájmu;

6.10. Ukončením nájomného vzťahu vzniká Prenajímateľovi povinnosť vrátiť Nájomcovi vratnú zálohu v deň ukončenia nájmu, a to pripísaním uhradenej čiastky vratnej zálohy Nájomcom na účet Nájomcu.

Čl. VII

Doručovanie písomností

7.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; doručovanie na e-mailovú adresu Nájomcu, do poštovej schránky na vrátnici EBF UK; doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.

7.2. Za deň doručenia sa považuje deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, doručovanú písomnosť prevzala, čo potvrdila svojím podpisom na rovnopise písomnosti alebo na osobitnej doručenke, odoprela prevziať alebo deň, v ktorý márne uplynula lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte.

Čl. VIII

Spoločné a záverečné ustanovenia

8.1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme číslovaného dodatku.

8.2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

8.3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy a následne v danej veci zmluvné strany čo najskôr uzatvoria platný dodatok podľa bodu 9.1 tohto článku zmluvy.

8.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5 a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

8.5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Po jednom vyhotovení tejto zmluvy prevezme každá zmluvná strana.

8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, 26. augusta 2019

Mgr. Milan Jurík, PhD.
za prenajímateľa

DETSKÉ CENTRUM SLOVENSKO - DC-SK
PaedDr. Viktor Blaho za nájomcu