

N Á J O M N Á Z M L U V A
č. NZ / 30 / 2012

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. Marek Černý – predseda predstavenstva
 Ing. Norbert Part – člen predstavenstva
IČO: 35822163
IČ DPH: SK2021595378
bank. spojenie:
číslo účtu:
IBAN: SK88 1100 0000 0026 2552 1200
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka číslo: 2834/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

2. **Nájomca:** **Kancelária Národnej rady Slovenskej republiky**
sídlo: Nám. Alexandra Dubčeka 1, 812 80 Bratislava
zastúpená: Ing. Viktor Stromček – vedúci Kancelárie Národnej rady Slovenskej republiky
bank. spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: 7000004863/8180

(ďalej len „nájomca“)

Článok I
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Predmetom nájmu je 3 - izbový nezariadený byt o podlahovej ploche 87,96 m² s balkónom o výmere 3,16 m², číslo bytu 2-62, nachádzajúci sa na 6. poschodí bytového domu na Kohútovej ulici č. 2 v Bratislave (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Bytový dom, súpisné číslo 280, stojaci na pozemkoch parc. č. 9392/2, 9392/3, 9392/4, 9392/5, 9392/6, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Táto skutočnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 4247 vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres: Bratislava II, obec: Bratislava – m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy.
3. Účelom nájmu je poskytnutie predmetu nájmu pre užívateľa - podpredsedkyňu Národnej rady Slovenskej republiky, JUDr. Janu Laššákovú (ďalej len „užívateľ“). Okrem užívateľa sú predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia bytového domu oprávnené užívať i osoby, ktoré žijú s užívateľom v spoločnej domácnosti, s čím prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí.
4. S užívaním predmetu nájmu je spojené i právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.

Článok II

DOBA NÁJMU A FORMY JEHO UKONČENIA

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína plynúť odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu nájomcom z rúk prenajímateľa a zanikne dňom skončenia výkonu funkcie užívateľa predmetu nájmu ako podpredsedkyne Národnej rady Slovenskej republiky a zároveň protokolárnym odovzdaním predmetu nájmu z rúk nájomcu prenajímateľovi.
2. Písomným dodatkom k tejto zmluve je možné nájomný vzťah predĺžiť o ďalšie dohodnuté obdobie, ak nájomca o predĺženie písomne požiadava najneskôr do 30 dní pred uplynutím pôvodnej dohodnanej doby nájmu a za podmienky, že sa zmluvné strany dohodnú na výške nájomného pre toto ďalšie obdobie.
3. Nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou podľa ods. 4 a ods. 5 tohto článku zmluvy
4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, ak prenajímateľ aj napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu najmä vtedy, keď prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a z ustanovení Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov alebo ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu alebo užívateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
5. Prenajímateľ môže nájom podľa tejto zmluvy písomne vypovedať za podmienok uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení.
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 zániku nájomného vzťahu nájomca nemá právo na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

Článok III

PREVZATIE A ODOVZDANIE BYTU

1. Prevzatie predmetu nájmu pri začatí nájmu a odovzдание predmetu nájmu pri zániku nájmu sa uskutoční na základe preberacieho resp. odovzdávacieho protokolu o prevzatí predmetu nájmu resp. jeho odovzdaní, pričom predmetný protokol bude obsahovať opis príslušenstva predmetu nájmu, stavu predmetu nájmu a stav príslušných meračov – tento protokol vlastnoručne podpíšu príslušné zodpovedné osoby za obidve zmluvné strany.
2. Ku dňu zániku nájomného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať 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 v zmysle tejto zmluvy.

Článok IV

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške **685,45 €** (slovom šesťstoosemdesiatpäť eur a štyridsaťpäť centov) mesačne.
2. V nájomnom podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté poplatky za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (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 elektrickú energiu a plyn, teplo a jeho dodávku, náklady na prípravu teplej vody, náklady na studenú vodu, zrážková voda, odvoz a likvidácia odpadu, spotreba elektrickej energie v spoločných priestoroch, náklady na deratizáciu a dezinfekciu priestorov, náklady na upratovanie spoločných priestorov, poistenie objektu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.

3. Nájomné podľa ods. 1 tohto článku a prevádzkové náklady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu v zmysle ods. 2 tohto článku zmluvy je nájomca povinný platiť v mesačných platbách na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vždy vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca, bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nevyhnutnou súčasťou úhrad podľa tejto zmluvy je uvedenie variabilného symbolu, t.j. čísla nájomnej zmluvy **302012**. Úhrady za užívanie predmetu nájmu sa považujú za zaplatené dňom, kedy boli pripísané peňažným ústavom na účet prenajímateľa.
5. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ 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 nájomný vzťah nebude trvať celý kalendárny rok, vyúčtovanie prenajímateľ uskutoční najneskôr do 3 mesiacov od zániku tejto nájomnej zmluvy.
6. Ak nájomcovi vznikne na základe vyúčtovania podľa predchádzajúceho bodu:
 - nedoplatok, nájomca je povinný ho uhradiť do 15 dní od doručenia písomnej výzvy na jeho zaplatenie,
 - 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. (Občiansky zákonník v platnom znení) 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,-€.
9. V nájomnom a v prevádzkových nákladoch nie sú zahrnuté poplatky za užívanie káblovej televízie, internetu ani telekomunikačné poplatky – tieto budú nájomcovi poskytované prostredníctvom prenajímateľa ak ho o to nájomca požiada, pričom nájomca bude tieto poplatky hradieť prenajímateľovi na základe faktúry riadne doručenej nájomcovi (refakturáciou od poskytovateľov predmetných služieb). V prípade, ak si nájomca zabezpečí poskytovanie služieb – káblovú televíziu, pevnú telekomunikačnú linku 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.

Článok V

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný protokolárne 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 predmetu nájmu,
 - b) zabezpečiť na vlastné náklady bežnú údržbu a drobné opravy, resp. ak o ich vykonanie požiada prenájomca, bude povinný mu ich uhradiť. Súpis drobných opráv v predmete nájmu, pri ktorých náklady znáša nájomca, je uvedený v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z.,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť p. na príslušné oddelenie prenájomca potrebu opráv, ktoré má znášať prenájomca a umožniť ich vykonanie, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - d) nerušiť alebo neobmedzovať ostatných nájomcov,
 - 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 prenájomca o predchádzajúci písomný súhlas v prípade úmyslu namontovať si satelitnú anténu.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť úhrady za užívanie predmetu nájmu prenájomcovi až do doby protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenájomcovi.
4. Za účelom zhodnotenia stavu predmetu nájmu a potreby vykonania opráv v predmete nájmu, ktoré má vykonať prenájomca, nájomca umožní prenájomcovi vykonať v prípade potreby odbornú obhliadku vnútorného stavu predmetu nájmu, ak prenájomca oznámi termín obhliadky najmenej 7 dní vopred. Nájomca taktiež umožní prenájomcovi vykonať v predmete nájmu revízie elektrických či plynových zariadení, ktoré je prenájomca ako správca povinný vykonať podľa príslušných technických noriem.
5. Zmeny a stavebné úpravy predmetu nájmu vrátane vnútorného vybavenia, ktoré patrí prenájomcovi, môže nájomca vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca. O takéto práce sa nájomca zaväzuje požiadať výlučne prenájomca, ktorý ich na náklady nájomcu vykoná. Vykonanie akýchkoľvek opráv, úprav a zmien predmetu nájmu treťou osobou bude považované za hrubé porušenie tejto zmluvy.
6. Ak nájomca vykoná akékoľvek stavebné úpravy v predmete nájmu bez súhlasu prenájomca, zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne a je povinný po zániku nájmu ho uviesť do pôvodného stavu na vlastné náklady.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do užívania alebo do podnájmu inej osobe.
8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na hnutel'ných 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 požiarom 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 požiarnotechnických zariadení /§ 5 zákona č. 314/2001 Z. z./, pričom sa zaväzuje udržiavať požiarnotechnické zariadenia v akcieschopnom stave,
 - zabezpečuje plnenie opatrení na ochranu pred požiarom v mimopracovnom čase /§ 5 zákona č. 314/2001 Z. z./.

Článok VI OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku úhrad za užívanie predmetu nájmu každý rok odo dňa uzavretia tejto zmluvy podľa miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúce ročné obdobie.
2. Nájomca dáva súhlas, aby v prípade, že nájomca do 15 dní po zániku nájmu predmet nájmu nevyprace, prenajímateľ vstúpil do predmetu nájmu 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 k tejto zmluve podpísaným obidvoma zmluvnými stranami. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prílohu č. 1 tejto zmluvy - výpočtový list, ktorý je prenajímateľ pri zmene okolností rozhodných pre stanovenie výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu oprávnený jednostranne primerane zmeniť.
2. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ zverejní informáciu o uzatvorení tejto zmluvy a jej dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v nadväznosti na zákon č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve sú určené pre prenajímateľa a tri vyhotovenia sú pre nájomcu.
5. 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.
6. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami budú riešené vzájomným rokovaním. Ak sa nepodari takýto spor vyriešiť rokovaním o ňom, je ktorákoľvek zo strán oprávnená predložiť ho formou žaloby na prejednanie príslušnému súdu Slovenskej republiky.

7. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy sú nasledovné prílohy ako jej neoddeliteľné časti:

- **Príloha č. 1** – výpočtový list stanovujúci výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (prevádzkové náklady),
- **Príloha č. 2** – pôdorys predmetu nájmu.

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.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Marek Černý
predseda predstavenstva
Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.

.....
Ing. Viktor Stromček
vedúci Kancelárie Národnej rady
Slovenskej republiky

.....
Ing. Norbert Part
člen predstavenstva
Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.