

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. NZ /21/ 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. Július Papán – generálny riaditeľ
IČO: 35 822 163
IČ DPH: SK2021595378
bank. spojenie: Tatra banka, a.s.
číslo účtu: 262 552 1200/1100
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 verejného ochrancu práv**
zastúpená: PhDr. Marián Török – vedúci Kancelárie verejného ochrancu práv
sídlo: Nevädzová 5, 821 01 Bratislava
IČO: 36064041

Korešpondenčná adresa: Kancelária verejného ochrancu práv
P. O. Box 1
820 04 Bratislava 24

(ďalej len „nájomca“)

Článok I PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Predmetom nájmu je zariadený 3 – izbový byt s príslušenstvom o podlahovej ploche 81,34 m² s loggiou o výmere 4,79 m², číslo bytu 9, nachádzajúceho sa na 3. poschodí bytového domu na ulici Čmeľovec č. 10 v Bratislave (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Bytový dom súp. č. 104845, postavený na parc. č. 2326/3, v ktorom sa nachádza prenajímaný byt, je vo vlastníctve prenajímateľa. Táto skutočnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 939 vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie Staré Mesto.
3. Účelom nájmu je poskytnutie bývania pre verejného ochrancu práv. Spolu s verejným ochrancom práv sú oprávnení užívať byt aj členovia jeho domácnosti.
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 2. apríla 2012 a končí dňa 31. marca 2013.

2. Písomným dodatkom k tejto zmluve je možné predĺžiť nájomný vzťah o ďalšie dohodnuté obdobie za podmienky, že sa zmluvné strany dohodnú na podmienkach zmluvy/dodatku 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.
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 **570 EUR** (slovom päťstosedemdesiat euro) mesačne, ktoré pozostáva z nasledujúcich položiek:
 - a) prenájom bytu vo výške 523 EUR/mesiac,
 - b) prenájom interiérového zariadenia vo výške 47 EUR/mesiac vrátane DPH.
2. V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za plnenia spojené s užívaním bytu (prevádzkové náklady), ktoré bude nájomca hradit' 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 Tatra banke, a.s., číslo účtu: 262 552 1200/1100, IBAN: SK88 1100 0000 0026 2552 1200.

4. Nevyhnutnou súčasťou príkazu k úhrade je uvedenie variabilného symbolu platby, t.j. čísla nájomnej zmluvy 212012. 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 hradiť 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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky poplatky a prípadné zmluvné pokuty v prípade predčasného ukončenia zmluvy o poskytovaní služieb (UPC, KTV, telefón, internet a iné) poskytnuté nájomcovi na jeho žiadosť, až do ukončenia platnosti zmluvy o poskytovaní týchto služieb. V prípade neuhradenia takýchto poplatkov nájomcom prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený použiť na úhradu týchto nedoplatkov depozit.
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. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvótnu časť úhrad za užívanie predmetu nájmu za obdobie od 02. apríla 2012 do 30. apríla 2012 vo výške 551 EUR, a to do 15. apríla 2012.

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. 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.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi, že sa stal alebo prestal byť platiteľom DPH, a to najneskôr do 30 dní odo dňa vzniku tejto skutočnosti.

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.
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 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.

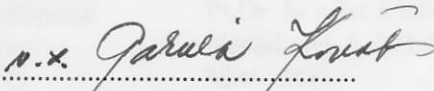
7. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle ustanovení zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov pre účely zmluvy ako i ich použitia pre administratívne účely prenajímateľa počas účinnosti tejto zmluvy a doby jej registrácie v registratúrnom stredisku prenajímateľa.
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.
9. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je výpočtový list a zoznam interiérového zariadenia.

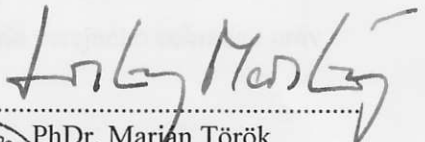
30. 03. 2012

V Bratislave

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:


.....
Ing. Július Papán
generálny riaditeľ


.....
PhDr. Marian Török
Kancelária vedúcej Kancelárie verejného ochrancu práv



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

Článok 1
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Predmetom nájomu je zariadený 3- izbový byt s príslušenstvom v príslovnej ploche 21 37 m² a výškou v výmere 4,79 m, číslo bytu 9, nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu na ulici Čechovská č. 19 v Bratislave (ďalej len „predmet nájomu“).
2. Bytový dom č. 19-PC, postavený na poz. 4 22407, v ktorom je nachádzaný predmetný byt, je vo vlastníctve spoločnosti SPP. Táto spoločnosť je zapísaná na úseku v Bratislave č. 339 spoločnosť Správa služieb diplomatickému zboru, a.s. Bratislava, IČO: 47523222, zriaďovateľ štát.
3. Účelom nájomu je poskytnúť bytovú jednotku pre verejného ochrancu práv. Bytovú jednotku poskytnúť právnikovi oprávnenému na výkon činnosti jeho dozorcami.
4. Z užívania bytu je spojené i právo užívania spoločných priestorov a zariadení domu, ako aj právo na plochu, ktorá je poskytnutá na užívanie bytu.

Článok 2
DOBA NÁJMU A FORMY JEHO UKONČENIA

1. Nájomná zmluva sa uzavrela na dobu určitú. Doba nájomu začína dňom 2 apríla 2012 a končí dňom 31. marca 2013.



Výpočtový list platný od: 1. 5. 2012

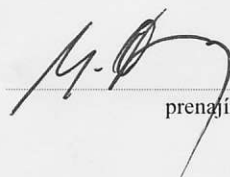
Nájomca
 Adresa
 Číslo objektu

Kancelária verejného ochrancu práv
 Čmeľovec 10, 811 02 Bratislava
 Byt č.9

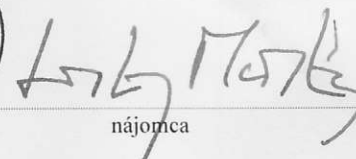
Účel platby (pre platby za služby ide o zálohovú platbu)	Mesačná platba			
	Základ dane	DPH	Cena s DPH	
Elektrická energia v bytových priestoroch/Electric energy in residential premises	20,00	4,00 (20%)	24,00 EUR	
Náklady na prípravu teplej vody/Natural gas for hot water	5,71	1,14 (20%)	6,85 EUR	
Náklady na studenú vodu - bytový priestor/Cold water	5,31	1,06 (20%)	6,37 EUR	
Náklady na studenú vodu - nebytový priestor/Cold water	0,02	0,00 (20%)	0,02 EUR	
Odvoz a likvidácia odpadu/Scavengery	4,50	0,90 (20%)	5,40 EUR	
Spotreba elektrickej energie na spoločné priestory/Electricity in common premises	5,80	1,16 (20%)	6,96 EUR	
Upratovanie spoločných priestorov/Cleaning of common premises	2,00	0,40 (20%)	2,40 EUR	
Zemný plyn na vykurovanie/Natural gas (heating)	48,33	9,67 (20%)	58,00 EUR	
	Sadzba	Základ DPH	DPH	Celkom
	0 %	0,00	0,00	0,00 EUR
	20 %	91,67	18,33	110,00 EUR
	Celkom	91,67	18,33	110,00 EUR

Mesačná platba celkom k úhrade: **110,00 EUR**

V Bratislave, dňa: 30. 3. 2012


 prenájomca




 nájomca