

Zmluva o nájme bytového priestoru

uzatvorená v zmysle § 663 až 684 Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka
So sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
IČO: 603 201
DIČ: 2020936643
V zastúpení: Ing. Vladimír Bajan, starosta

a

Nájomca: Divadlo Nová scéna
So sídlom: Živnostenská č. 1, 812 14 Bratislava
IČO: 164861
V zastúpení: Mgr. Art. Juraj Ďurdiak, generálny riaditeľ

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je bytový priestor projektovo určený ako byt, ktorý je dočasne vyňatý z bytového fondu, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo v Bratislave na , byt č. , poschodie. Celková výmera plochy predmetu nájmu je 74,13 m².
2. Predmetný bytový priestor bude nájomca využívať ako ubytovňu pre externistov Divadla Nová scéna. Priestor špecifikovaný v bode 1 tohto článku je určený maximálne pre 6 osôb.
3. Nájomca vyhlasuje, že mu je vzhľadom na predchádzajúce užívanie predmetu nájmu technický stav predmetu nájmu dobre známy, v tomto stave ho preberá, čo potvrdzuje svojím podpisom tejto zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu a výpovedné dôvody

1. Nájomná zmluva je uzatvorená na dobu určitú **od 01. 07. 2012 do 30. 06. 2017** na základe rozhodnutia č. 07/2012/6246/Št, BF 04/1998 zo dňa 07. 05. 2012.
2. K ukončeniu nájmu pred uplynutím doby nájmu môže dôjsť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou z dôvodov uvedených v bode 3. a 4. tohto článku v trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a končí uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak nájomca:
 - a) užíva predmet zmluvy v rozpore so zmluvou,
 - b) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca prenechá bytový priestor alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú bytový priestor napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.
4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dojednanej doby, ak:
 - a) organizácia zanikne,
 - b) bytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ nezabezpečuje riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním priestoru spojené.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v spôsobilom technickom a hygienickom stave, ktorý zodpovedá miere opotrebenia.
6. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu prenajatého predmetu nájmu, zodpovedá nájomca aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil k prenajatému predmetu nájmu prístup.
7. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu ku dňu ukončenia zmluvy, alebo ak prenajímateľ odstúpi od tejto zmluvy okamžite, do 15 dní od doručenia odstúpenia nájomcovi. Dôvodom na odstúpenie od zmluvy prenajímateľom je podľa dohody zmluvných strán porušenie čl. I ods. 2 a čl. IV ods. 2. Ak nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek bytové priestory vypratať svojpomocne. Veci nájomcu je prenajímateľ povinný uložiť do úschovy a ak o ne nájomca neprejaví záujem do 3 mesiacov, alebo ak v tejto lehote nájomca neprevezme povinnosť platiť úschovné, prenajímateľ je oprávnený veci nájomcu predať za obvyklú cenu. Pri predaji postupuje prenajímateľ primerane podľa § 737 a nasl. Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ má právo na náhradu nákladov spojených s predajom. Po uspokojení všetkých svojich nárokov prenajímateľ zvyšnú časť sumy utrženej za predaj jeho vecí vydá nájomcovi, len čo ho o to požiada.

Článok III.

Výška nájomného a spôsob platenia

1. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 812,31 €. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeku pred podpísaním tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo 36809012, kód banky 0200, VS 421455. Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých v súvislosti s nájomným vzťahom a príslušenstva týchto pohľadávok.
2. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. II. odst. 1. tejto zmluvy dôjde k nájmu tohto bytového priestoru na ďalšie obdobie s tým istým nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý bytový priestor novou nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie. Vyúčtovanie tejto zábezpeky sa bude riadiť podľa čl. IV. odst. 7 tejto zmluvy.
3. Výška úhrady za prenajímaný predmet nájmu v zmysle článku I. tejto zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov v sume 150,18 €/mesiac. Nájomca úhradu za prenajímaný predmet nájmu platí na účet fondu opráv vedený v Prima banke Slovensko, č. účtu 9416624002/5600, VS 421455.
4. Mesačná záloha za poskytované služby (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, výťah, OLO, osvetlenie, zrážková voda, upratovanie) vo výške 120,59 €/mesiac je stanovená v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov upravujúcich dodávky tepla, teplej vody, vodného a stočného. Nájomca úhrady za služby platí na účet služieb vedený v Prima banke Slovensko, č. účtu 9416620001/5600, VS 421455. Počet ubytovaných osôb nesmie byť vyšší ako bol dohodnutý v čl. I., ods. 2.
5. Nájomca je povinný platiť úhradu za prenajímaný predmet nájmu a zálohové platby za služby vo výške podľa bodu 3 a 4 tohto článku v celkovej sume 270,77 € mesačne, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca podľa rozpisu platieb, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy o nájme.
6. Úhradu za prenajímaný predmet nájmu a zálohové platby za služby je nájomca povinný platiť vo výške podľa bodu 3 a 4 tohto článku celkom v sume 270,77 € v lehote splatnosti podľa bodu 5 tohto článku. Ročná úhrada záloh za služby je vyúčtovateľná a bude rozúčtovaná po ukončení zúčtovacieho obdobia príslušného kalendárneho roku do 30. 09. nasledujúceho roku. Nedoplatok a preplatok je splatný do 15 dní od doručenia vyúčtovania nájomcovi.
7. V prípade neuhradenia mesačnej platby v stanovenej lehote splatnosti podľa bodu 5 tohto článku je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej NBS platnej ku dňu omeškania.
8. Správca môže zmeniť výšku poplatku za služby poskytované nájomcovi (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody, výťah, OLO, osvetlenie, zrážková voda, upratovanie) iba vtedy, ak dôjde k zmene právnych predpisov alebo k zvýšeniu cien od dodávateľov.
9. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek zmeniť výšku nájmu.

Článok IV.

Podmienky prenájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu užívať obvyklým spôsobom na účel dohodnutý v článku I. tejto zmluvy. V prípade nevyužívania priestoru po dobu dlhšiu ako 30 kalendárnych dní je nájomca povinný o tom neodkladne písomne upovedomiť prenajímateľa s uvedením dôvodov jeho nevyužívania a lehoty opätovného začatia využívania.
2. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa vykonávať stavebné úpravy a prestavbu v prenajatom priestore, zmeniť jeho prevádzkové určenie alebo využívať ho k inému účelu, než aký je dohodnutý v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť mestskej časti Bratislava - Petržalka všetky zmeny týkajúce sa nájomného vzťahu (zmena sídla, obchodného mena, vstup do likvidácie alebo konkurzu a pod.).
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) prevádzka bytových priestorov nebude rušiť nočný klud, nájomca bude dodržiavať domový poriadok,
 - b) akékoľvek náklady na opravu súvisiacu s prevádzkovaním sa nájomca zaväzuje uhradiť na svoje náklady,
 - c) neodkladne nahlásiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
 - d) umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok prenájmu a na písomné požiadanie obhliadku prenajatých nehnuteľností,
 - e) vznik škody bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi mestskej časti Bratislava-Petržalka a správcovi Bytovému podniku Petržalka, s. r. o., ktorých poverení zamestnanci po fyzickej kontrole spíšu a potvrdia zápisnicu o škodovej udalosti,
 - f) pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi do 30 dní od jej vzniku.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený a neprerušovaný výkon jeho práv spojených s nájmom bytového priestoru.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku nájomcu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
7. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl. III. odst. 1. a 2. bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II. odst. 1. tejto zmluvy ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku uvedeného v Notárskej zápisnici spísanej dňa 19. 07. 2012 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave, bude mu ním zložená zábezpeka vyplatená na číslo bankového účtu, uvedené v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

Článok V.

Bezpečnostné opatrenia, Požiarna ochrana (PO) a Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci (BOZP)

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a hygienickými a protipožiarnymi predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikli škody na majetku alebo živote a zdraví osôb.
2. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a PO, v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP a PO v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
3. Nájomca ako prevádzkovateľ predmetu nájmu preberá na seba zodpovednosť za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v čase nájmu budú nachádzať v predmete nájmu, ako aj opatrenia na ochranu majetku nachádzajúceho sa v predmete nájmu.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených obidvomi zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (alebo časť) novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
4. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné, účinné a vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa a oznámená zmluvnou stranou. Obe zmluvné strany sa zaväzujú si písomne oznamovať každú zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Doručovanie nájomcovi je riadne vykonané aj vtedy, ak prenajímateľ doručuje na adresu nájomcu priamo v predmete nájmu podľa zmluvy.
5. V ostatnom sa zmluvné strany riadia ustanoveniami zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01. 07. 2012. Zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach – jedno vyhotovenie pre nájomcu, jedno vyhotovenie pre správcu Bytový podnik Petržalka, s. r. o., Haanova 10, 852 23 Bratislava a dve vyhotovenia pre prenajímateľa.

7. Zmluvné strany potvrdzujú svojimi podpismi, že ustanoveniam tejto zmluvy porozumeli, tieto vyjadrujú ich vôľu a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť. Súčasne zmluvné strany prehlasujú, že zmluva bola uzatvorená na základe platných pravdivých údajov, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Notárska zápisnica zo dňa 19. 07. 2012 spísaná JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave.

V Bratislave dňa 19. 07. 2012

Podpísané

.....

Podpis nájomcu

podpísané

.....

Podpis prenajímateľa

Príloha

Rozpis mesačných zálohových úhrad

Notárska zápisnica spísaná dňa 19. 07. 2012 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom v Bratislave