



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 13.06.2024

Číslo
záznamu: MAG 388917/2024
Spisový znak: UL1
Skartačná lehota: A10

Návrh na prenájom bytu Materskej školy sv. Vincenta de Paul, Chlumeckého 12 ako prípadu hodného osobitného zreteľa

Predkladateľ

Tak ako je uvedené
v Sumárnom krycom liste
materiálov na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta Slovenskej republiky
Bratislava

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Vlastný materiál
4. Nájomná zmluva
5. Fotky

Zodpovedný:

Juraj Mach, MSc.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

v.z. Mgr. Lenka Antalová Plavuchová
námetníčka primátora

Spracovateľ:

Juraj Mach, MSc.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

Mgr. Roman Novák
samostatný odborný referent

Jún 2024

NÁVRH UZNESENIA

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023, nájom 2-izbového bytu nachádzajúceho sa v areáli materskej školy, ktorý je súčasťou budovy materskej školy na Chlumeckého ulici 12, evidovaný na LV č. 1201 k. ú. Ružinov vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pre Materskú školu sv. Vincenta de Paul so sídlom Chlumeckého 12, 821 03 Bratislava z dôvodu, že nájomca ako zriaďovateľ materskej školy požiadala o nájom bytu v budove školy. Iný spôsob prenájmu vzhľadom na špecifikácie, ktoré charakterizujú nájom bytu, by nebol účelný.

Dôvodová správa

PREDMET: Návrh na prenájom bytu Materskej školy sv. Vincenta de Paul, Chlumeckého 12 ako prípadu hodného osobitného zreteľa

ŽIADATEĽ: Sekcia nájomného bývania

PRENAJÍMATEĽ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

NAJOMCA: Materská škola sv. Vincenta de Paul so sídlom Chlumeckého 12, 821 03 Bratislava

ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU: 2-izbový byt v budove materskej školy na Chlumeckého 12 v Bratislave. Byt je v pôvodnom stave zo 70-tych rokov minulého storočia. Vstup do bytu je z uzavretého areálu materskej školy a časť okien je rovnako orientovaná do dvora. Kúrením, zdrojom vody a TÚV ako aj odpadmi je byt napojený na zvyšnú časť budovy materskej školy.

ÚČEL NÁJMU: Bývanie zamestnankýň a zamestnancov materskej školy.

DOBA NÁJMU: Určitá do 30.9.2040.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO: Mesačné nájomné vo výške 78,48 €, teda 1,09 € na m². Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011.

Vlastný materiál

Materiál navrhuje prenájom bytu v budove materskej školy jej prevádzkovateľovi ako prípad hodný osobitného zreteľa. **Nájomcom bude na základe predloženého návrhu zmluvy Materská škola sv. Vincenta de Paul so sídlom Chlumeckého 12, 821 03 Bratislava.**

Predmet prenájmu je 2-izbový byt s výmerou 72 m² nachádzajúci na prvom nadzemnom podlaží v nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Chlumeckého ulici, orientačné číslo 12, so súpisným číslom 3149 evidovanej na liste vlastníctva č. 1201 vedenom na okresnom úrade Bratislava, katastrálnym odborom, v katastrálnom území: Ružinov, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II. Byt pozostáva z 2 obytných miestností; jeho príslušenstvom je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora (ďalej „byt“).

Nehnuteľnosť Chlumeckého 12 v Bratislave je v prenájme na základe zmluvy o nájme č. 07 83 0538 10 00 zo dňa 1.10.2010 v zmysle dodatku č. 07 83 0538 10 01 podpísaného dňa 16.2.2016 medzi Materskou školou sv. Vincenta de Paul so sídlom Chlumeckého 12 a hlavným mestom SR Bratislavou na obdobie 30 rokov od účinnosti zmluvy, teda do roku 2040. **Výnimkou z tejto nájomnej zmluvy je práve 2-izbový byt, ktorý bol z nájmu vyňatý** z dôvodu, že bol obývaný nájomcom so zmluvou na dobu neurčitú. Už táto nájomná zmluva však vo svojom Článku I, ods. 3 dohodla, že „*V prípade skončenia nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom služobného bytu budú zmluvné strany rokovať o spôsobe prenájmu služobného bytu nájomcovi.*“

Nájom bytu s predchádzajúcim nájomcom skončil jeho úmrtím v apríli 2024. Následne bol byt prevzatý zamestnancom Sekcie nájomného bývania hlavného mesta SR Bratislavy. **Byt je v pôvodnom stave zhruba zo 70-tych rokov** minulého storočia, s pôvodnými drevenými oknami bez vákuových skiel a so zariadením v rôznom veku. Rozvody vody sú kuchyni a čiastočne aj v kúpeľni vedené povrchovo.

Vzhľadom na stav bytu sa navrhuje **mesačné nájomné vo výške 78,48 €, teda 1,09 € na m²**. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011.

Vstup do bytu je z uzavretého areálu materskej školy a časť okien je rovnako orientovaná do dvora. Kúrením, zdrojom vody a TUV ako aj odpadmi je byt napojený na zvyšnú časť budovy materskej školy. Z toho dôvodu považujeme za nevhodné, aby byt obývali osoby, ktoré nemajú pracovný vzťah ku prevádzkovateľovi materskej školy.

Materiál navrhuje prenájom bytu do 30.9.2040, čím sa zjednotí doba prenájmu bytu a zvyšnej časti materskej školy. Podmienky nájmu zároveň zahŕňajú

- Nájomca berie na vedomie stav bytu a nebude žiadať ušlé nájomné za prípadnú obmedzenú schopnosť užívať byt;
- Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy na predmete nájmu;
- Nájom je spätý s užívaním zvyšku budovy nájomcom na prevádzku materskej školy. V prípade, že táto podmienka nie je splnená, môže prenajímateľ zmluvu vypovedať.

Návrh na nájom bytu je predložený ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s § 10 ods. 11 písm. d) a ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 342/2023 zo dňa 26. 10. 2023 z dôvodu, že nájomca ako zriaďovateľ materskej školy požiadala o nájom bytu v budove školy a so vstupom z areálu materskej školy, pričom o nájme je oprávnené rozhodnúť Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. _____

k bytu na Chlumeckého č. 12

uzavretá v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej ako „**zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
Číslo účtu (IBAN): SK687500000000025827303
BIC-SWIFT: CEKOSKBX
IČO: 00 603 481
zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom
osoba poverená podpisovaním:
Juraj Mach MSc.
Riaditeľ sekcie nájomného bývania
(ďalej len „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2. Nájomca: **Materská škola sv. Vincenta de Paul**
Sídlo: Chlumeckého 12, 821 03 Bratislava
Bankové spojenie:.
Číslo účtu (IBAN):
BIC-SWIFT:
IČO: 50089811
zastúpená
(ďalej len „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Prenajímateľ a nájomca sa spoločne ďalej označujú len ako „**zmluvné strany**“ a jednotlivo len ako „**zmluvná strana**“ v príslušnom gramatickom tvare.

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa na Chlumeckého ulici, orientačné číslo 12, so súpisným číslom 3149 evidovanej na liste vlastníctva č. 1201 vedenom na okresnom úrade Bratislava, katastrálnym odborom, v katastrálnom území: Ružinov, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II v celku, t. j. 1/1 (ďalej len „**nehuteľnosť**“ v príslušnom gramatickom tvare).
2. Nehuteľnosť je postavená na pozemku:
 - registra E KN parcelné číslo 704/1, druh pozemku: orná pôda o výmere 37 438 m²; evidovaný na liste vlastníctva č. 7868 vedenom na okresnom úrade Bratislava, katastrálnym odborom, v katastrálnom území: Ružinov, obec: Bratislava-Ružinov, okres: Bratislava II, zapísaný v prospech prenajímateľa.
3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve 2 izbový byt s výmerou 72 m² nachádzajúci na prvom nadzemnom podlaží nehnuteľnosti pozostávajúci z 2 obytných miestností; jeho príslušenstvom je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora. Predmet nájmu je (ďalej ako „**predmet nájmu**“ v príslušnom gramatickom tvare).
4. Predmet nájmu sa prenajíma v zariadenom a pôvodnom stave. Nájomca bol o tejto skutočnosti náležite informovaný a s predmetným stavom súhlasí.

Čl. II. Trvanie zmluvy

1. Nájom bytu vzniká dňom protokolárneho prevzatia predmetu nájmu, najskôr však dňom účinnosti tejto zmluvy, a dojednáva sa na dobu **určitú do 30. 9. 2040.**
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených Čl. II ods. 4 tejto zmluvy,
 - c) výpoveďou nájomcu podľa bodu 3.
3. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 2 b) tohto článku, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou, najmä ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - b) nájomca viac ako 30 dní mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iného ako v Čl. III ods. 1 bez súhlasu prenajímateľa alebo dá nebytový priestor alebo jeho časť do výpožičky alebo do iného užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca užíva nebytový priestor na iný účel ako je uvedený v čl. III tejto zmluvy,
 - e) nájomca vykonal akékoľvek úpravy nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) bude ukončená s nájomcom zmluva o nájme č. 07 83 0538 10 00 zo dňa 1.10.2010 v zmysle dodatkov alebo nájomca prestane prevádzkovať v nehnuteľnosti materskú školu.
 - g) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť;
5. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa Čl. II ods. 4 sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia prenajímateľa od zmluvy nájomcovi.
6. Nájomca je povinný odovzdať nebytový priestor najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. v prvý pracovný deň po skončení nájmu prenajímateľovi a to vypratáný, v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na zmluvnými stranami dohodnuté opravy, resp. úpravy. O odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru vyhotovia a podpíšu zmluvné strany písomný protokol o spätnom odovzdaní a prebratí predmetu nájmu nájomcom a prenajímateľom.
7. V prípade, že nájomca po skončení nájmu nevyprace nebytový priestor, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie nebytového priestoru, t.j. opustenie nebytového priestoru nájomcom a vysťahovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu.
8. Túto zmluvu je možné písomnou dohodou zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť aj na dlhšiu dobu. Nájomca však nemá právny nárok na predĺženie tejto zmluvy a prenajímateľ sa týmto nijako nezaväzuje, že s nájomcom v budúcnosti uzavrie dohodu podľa prvej vety.

Čl. III Rozsah užívania

1. Nájomca má v nájme časť nehnuteľnosti - budovu materskej školy na Chlumeckého 12 v Bratislave na základe zmluvy o nájme č. 07 83 0538 10 00 zo dňa 1.10.2010 v zmysle dodatku č. 07 83 0538 10 01 podpísaného dňa 16.2.2016 medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájomca je oprávnený v súvislosti s prevádzkovaním materskej školy v nehnuteľnosti predmet nájmu, uvedený v čl. I tejto zmluvy, užívať len na bývanie svojich zamestnancov a ich rodinných príslušníkov. Za týmto účelom je nájomca oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu. Na iný účel ho možno užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na základe zmluvy, výhradne spôsobom a za účelom dohodnutým v tejto zmluve, maximálne v rozsahu, v akom to je v súlade so zmluvou a jej účelom, všeobecne záväznými právnymi predpismi a záväznými technickými normami, dobrými mravmi, základnými pravidlami slušnosti.
3. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania predmetu nájmu nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušila osoba, ktorej nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
4. Za škody na majetku prenajímateľa spôsobené nájomcom alebo jeho podnájomníkom, zamestnancom, návštevou, ako aj inou osobou konajúcou pre nájomcu zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca preberá plnú zodpovednosť za prípadné škody na hnutel'nom majetku vnesenom nájomcom, podnájomníkom, jeho zamestnancom, návštevou, zákazníkom, ako aj inou osobou konajúcou pre nájomcu v predmete nájmu po celú dobu nájmu.

Čl. III Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške 1,09 eur na m², spolu **78,48 €** (slovom: sedemdesiat osem eur a štyridsať osem centov) (ďalej len „**nájomné**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že:
 - a) v cene nájmu – nájomnom podľa bodu III ods.1 tohto článku zmluvy nie sú obsiahnuté preddavkové platby za dodávku elektrickej energie, tepla, plynu, vody, stočné, odvoz odpadu a za ďalšie služby spojené s užívaním predmetu nájmu nájomcom a tiež náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou nebytového priestoru.
 - b) dodávku služieb uvedených v ods.2 bod a) tohto článku zmluvy si zabezpečí nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť. Nájomca je povinný uzatvoriť príslušné zmluvy s dodávateľmi týchto služieb a zabezpečiť ich nepretržité a riadne poskytovanie počas celej doby trvania nájmu. Nájomca je zároveň povinný uhrádzať všetky náklady spojené s týmito službami priamo dodávateľom.
3. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 01.12.2011.
4. Výška mesačnej úhrady za nájom bytu je uvedená v evidenčnom liste.

5. Nájomca je povinný platby uvedené **čl. III ods. 1. tejto zmluvy v súlade s Čl. IV** uhrádzať prenajímateľovi na účet vedený v Československej obchodnej banke, a.s. **IBAN: SK68 7500 0000 0000 2582 7303, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, VS: _____** v pravidelných mesačných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.
6. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní podľa Čl. III ods. 8, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý deň omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a predstavuje 0,5 ‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. 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 spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

Čl. IV

Stavebné úpravy predmetu prenájmu

1. Nájomca je oprávnený realizovať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu na vlastné náklady, v súlade s ustanoveniami príslušných právnych predpisov **a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa**, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien a úprav. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi svoj investičný zámer vrátane textovej a grafickej časti s uvedením účelu, navrhovaného riešenia a popisu stavebných prác, spôsobu financovania, určenia predbežnej výšky nákladov a príslušnou projektovou dokumentáciou. Akékoľvek povolené úpravy predmetu nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav, rekonštrukcie nebytového priestoru a udržiavacích prác postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, resp. podľa aktuálne účinných a platných právnych predpisov. Povolenia, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác.
3. Nájomca je povinný viesť presnú evidenciu všetkých uskutočnených stavebných prác a úprav na predmete prenájmu, ktorá bude obsahovať podrobný popis prác, termíny ich uskutočnenia a celkové náklady.
4. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi aktualizovanú evidenciu stavebných prác a úprav vždy do 30 dní po ich dokončení alebo ak o túto evidenciu prenajímateľ požiada, spolu s príslušnými faktúrami a dokladmi o úhrade.
5. Na základe predloženej evidencie stavebných prác a úprav prenajímateľ vyhodnotí a schváli oprávnenosť nákladov vynaložených nájomcom na úpravu predmetu nájmu. Na základe vynaložených nákladov za stavebné úpravy schválené prenajímateľom bude nájomcovi upravená výška nájmu za predmet prenájmu.
6. Po schválení oprávnenosti nákladov prenajímateľ písomne oznámi nájomcovi novú výšku mesačného nájmu, ktorá bude splatná od nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
7. Výška nájomného znížená o hodnotu bude nájomca uhrádzať na účet prenajímateľa podľa Čl. III ods. 8.

8. Prenajímateľ má právo kedykoľvek skontrolovať vykonané stavebné úpravy a správnosť vedenia evidencie. V prípade zistenia neoprávnených nákladov alebo nezrovnalostí má prenajímateľ právo požadovať spätné dorovnanie nájmu.

Čl. V

Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený odovzdať predmet nájmu bližšie špecifikovaný v Článku I do užívania tretej strane za podmienok v súlade s touto zmluvou. Jedno vyhotovenie podnájomnej zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi.
2. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
3. V prípade prenájmu alebo prenechania predmetu prenájmu do užívania tretej osobe je nájomca zodpovedný za všetky úkony tretej osoby rovnako, ako keby ich vykonával sám a všetky záväzky nájomcu voči prenajímateľovi zostávajú zachované.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť, že tento bude spôsobilým na dohodnuté užívanie. Uvedené neplatí, ak si negatívny stav privodí nájomca alebo osoby, ktorým nájomca predmet nájmu alebo jeho časť umožnil užívať alebo im ho inak sprístupnil.
5. Nájomca (*resp. osoba, ktorej nájomca umožní užívanie*) je povinný predmet nájmu užívať riadne, udržateľne a spôsobom obvyklým pri výkone práva vyplývajúceho z nájmu bytu.
6. V rámci rozsahu užívania predmetu nájmu sa nájomca (*resp. osoba, ktorej nájomca umožní užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti*) 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 v súvislosti s užívaním bytu, najmä v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných technických noriem.
7. Nájomca (*resp. osoba, ktorej nájomca umožní užívanie*) ďalej:
 - a) nesmie v rozpore so zmluvou umožniť inej osobe užívať byt alebo jeho časť,
 - b) nesmie konať za prenajímateľa alebo v jeho mene a na jeho účet bez riadnej osobitnej písomnej plnej moci s úradne overeným podpisom splnomocniteľa,
 - c) nesmie bez právneho dôvodu rušiť a/alebo ohrozovať ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
 - d) je povinný zachovávať v čistote byt a spoločné priestory príslušného bytového domu, nezhrmažďovať tam odpad, v spoločných častiach bytového domu neumiestňovať predmety, ktoré by obmedzovali ostatných alebo ohrozili ich bezpečnosť,
 - e) je povinný umožniť vstup do bytu osobám určeným zákonom (*napr. podľa § 11 ods. 3 a 8 zák. č. 182/1993 Z.z.*) a v primeranom rozsahu a čase aj príslušným orgánom a osobám určeným prenajímateľom,
 - f) nesmie vykonávať vopred prenajímateľom písomne neodsúhlasené zásahy, úpravy alebo zmeny bytu alebo jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva alebo spoločných

nebytových priestorov (vrátane akýchkoľvek stavebných činností alebo úprav, zásahu do inštalácií, vedení, rozvodov, prípojok apod.),

- g) je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou (*najmä stavu bezpečnosti technického zariadenia*),
 - h) je povinný zabezpečiť, aby všetky ním používané inštalácie a zariadenia, vrátane elektrických zariadení a spotrebičov, boli bezporuchové, plne v prevádzkyschopnom stave, podľa platných predpisov a technických noriem, pričom je zároveň povinný zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonanie ich pravidelných revízií- uvedené sa však nevzťahuje na inštalácie a zariadenia, vrátane elektrických zariadení a spotrebičov vo vlastníctve prenajímateľa,
 - i) je povinný plniť ďalšie svoje záväzky a povinnosti, resp. dodržiavať obmedzenia vyplývajúce z tejto zmluvy, všeobecne záväzných právnych predpisov, záväzných rozhodnutí a príslušných technických noriem.
8. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy stav bytu, ktorý je predmetom nájmu. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať drobné opravy na predmete nájmu v hodnote do 500 (slovom „tisíc“) eur.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) prenajímateľovi vady, ktoré sa na predmete nájmu vyskytnú, s výnimkou opráv podľa bodu 8. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ nemá povinnosť vady odstraňovať s výnimkou okamžitého zabránenia škodám na živote a majetku. Nájomca sa vzdáva nárokov, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady na ňom.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený, podľa potreby kontrolovať stav predmetu nájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie zmluvy a povinností nájomcu, pričom na konkrétnom čase realizácie tohto oprávnenia prenajímateľa sa zmluvné strany vopred dohodnú.
11. Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená aj prekonaním uzamknutia alebo inej zabezpečovacej prekážky silou alebo inak, kedykoľvek vstúpiť do bytu alebo jeho časti a to aj bez vedomia, či predchádzajúceho súhlasu, resp. bez účasti nájomcu (*resp. osoby, ktorej nájomca umožnil jeho užívanie*), ak existuje dôvodné podozrenie, že hrozí alebo môže hroziť bezprostredné nebezpečenstvo, prípadne škoda (*iná ujma*), ktorú je potrebné odvrátiť alebo zmierniť jej účinok, či následok. Prenajímateľ vopred a ak to nie je možné, bez zbytočného odkladu potom, ako vstúpil do bytu alebo jeho časti o tejto skutočnosti informuje nájomcu vo forme e-mailovej správy alebo SMS správou.
12. Nájomca je povinný do 20 dní odo dňa podpisu zmluvy podpísať aj notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy a použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu - konkrétne bude nájomca súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku vypratať a odovzdať predmet nájmu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu uplynutia doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý alebo po ukončení nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou a bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe nájomnej zmluvy spolu s ich príslušenstvom v deň ukončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi v lehote podľa prvej vety tohto bodu zmluvy. V prípade, že tak nájomca neučiní, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Čl. VI. Doručovanie

1. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy alebo na inú adresu, ktorú písomne oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke.
3. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň, v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, ak adresát neprevzal zásielku v odbernej lehote, (iii) deň, v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom poštového podniku vyznačená poznámka „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“, „adresát sa odsťahoval“ alebo iná poznámka, zakladajúca nemožnosť doručenia zásielky.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka..
2. Zmeny a dodatky tejto zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k zmluve a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. Tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. _____ zo dňa _____, ktoré tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane štyri rovnopisy a nájomca dostane jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej nasledovné prílohy:

Príloha č. 1: Evidenčný list

Príloha č. 2: Uznesenie MsZ č. zo dňa

V Bratislave dňa:

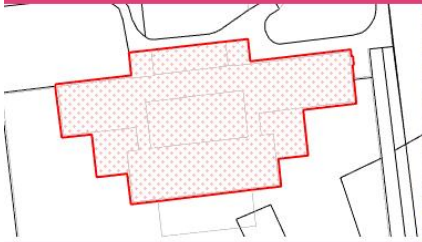
V Bratislave dňa:

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca:

Juraj Mach, MSc.
riaditeľ sekcie nájomného bývania

.....



Súpisné číslo 3149
k.ú. Ružinov (805556), obec Bratislava-Ružinov

LV 1201 ÚPLNÝ LV 1201 ČIASTOČNÝ

👤 📷 ⓘ

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,
Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Podiel: 1/1

