

ZMLUVA O NÁJME OBYTNEJ MIESTNOSTI č. 3/2024

uzatvorená v zmysle § 717 a nasl. v spojení s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka

Článok I Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov organizácie: **Dom tretieho veku**
Sídlo: Polereckého 2, 851 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Mgr. Zuzana Bartovičová – riaditeľka zariadenia
IČO: 30842344
DIČ: nie je platiteľom DPH
Zriadená: Hlavným mestom SR - Bratislavou
Telefón: 02/32333614
Bankové spojenie: ČSOB, a.s. Bratislava
Číslo účtu (IBAN): SK91 7500 0000 0000 2583 8723

(ďalej v texte len „**Prenajíateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Milan Roško**
Miesto trvalého pobytu: xxx xxxx xxxxx
Dátum narodenia: xx.xx.xxxx

(ďalej v texte len ako „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“ a jednotlivo len „**Zmluvná strana**“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme obytnej miestnosti v zariadení určenom na trvalé bývanie (ďalej len „**Zmluva**“ v príslušnom gramatickom tvare).

Článok II Preambula

1. Vzhľadom k tomu, že:

- a) Prenajíateľ má v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to konkrétne stavbu (dom opatrovateľských služieb) súpisné číslo 3241 postavenú na pozemkoch registra „C“ parcelné č. 369 a parcelné č. 370 na ulici Polereckého 2, 851 04 Bratislava (ďalej len „**Nehnutel'nost'**“). Nehnutel'nost' je v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom zapísaná na liste vlastníctva č. 1748 pre okres Bratislava V, obec Bratislava – m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

- b) Prenajímateľ je poskytovateľom sociálnej služby v zmysle príslušných právnych predpisov a v zmysle zriaďovacej listiny, s tým, že celková kapacita tejto organizácie je na úrovni 263 miest (obyvateľov). Pri zachovaní celkovej kapacity miest podľa predchádzajúcej vety má Prenajímateľ záujem zabezpečiť v priestoroch Nehnutelnosti možnosť nájomného bývania pre svojich zamestnancov a pracovníkov,
- c) Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy vyslovil súhlas so zámerom Prenajímateľa zabezpečiť v priestoroch Nehnutelnosti možnosť nájomného bývania pre svojich zamestnancov a pracovníkov, a to na pravidelnej porade primátora konanej dňa 07.08.2018,
- d) Zmluvným stranám nie je známa žiadna prekážka, ktorá by im bránila uzavrieť túto Zmluvu,

tieto uzatvárajú medzi sebou Zmluvu, a to za podmienok ďalej v Zmluve uvedených.

Článok III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca Nehnutelnosti prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu presne špecifikovaný v čl. IV bod 1 tejto Zmluvy, Nájomca tento predmet nájmu preberá a za jeho užívanie sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné.

Článok IV Predmet nájmu a rozsah jeho užívania

1. Predmetom nájmu sa podľa tejto Zmluvy rozumie:
 - obytná miestnosť (garsónka) **č. 234** nachádzajúca sa na 12. poschodí nehnuteľnosti (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“).
2. Predmet nájmu sa prenecháva na užívanie Nájomcovi v rozsahu **1/2**.
3. Nájomca berie na vedomie a podpisom tejto Zmluvy súhlasí s tým, že v prípade potreby organizácie bude Predmet nájmu užívať spoločne s ďalším nájomcom, pričom každý z nich je samostatným nájomcom, a to v rozsahu, ktorý mu je v zmysle bodu 2 tohto článku Zmluvy vymedzený.

Článok V Opis stavu Predmetu nájmu a jeho príslušenstva

1. Predmet nájmu pozostáva z 1 obytnej miestnosti o rozlohe 29,6 m².
2. Príslušenstvo Predmetu nájmu tvorí kuchynský kút, kúpeľňa s WC, chodba.
3. S predmetom nájmu je spojené i právo užívania spoločných častí a spoločných zariadení Nehnutelnosti.

4. Zariadenie, ktoré Nájomca spolu s Predmetom nájmu preberá do nájmu zahŕňa: **2x váľanda, kuchynská linka, 2x skrine, stôl, 2x stolička.**
5. Šatníkové skrine, váľandy, sú nové a ostatné zariadenie je v prevádzky schopnom stave.
6. Závady Predmetu nájmu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú Prenajímateľovi známe v čase uzatvorenia tejto Zmluvy sú nasledovné:
 - bez závad.

Článok VI Doba trvania nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom nájomný vzťah vzniká dňom **01.03.2024** a trvá do skončenia pracovného pomeru Nájomcu ako zamestnanca u Prenajímateľa ako zamestnávateľa, ktorý je založený pracovnou zmluvou zo dňa **01.03.2024**.

Článok VII Zánik nájmu Predmetu nájmu

1. Nájom Predmetu nájmu zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý (t.j. skončením pracovného pomeru Nájomcu u Prenajímateľa);
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán, ktorej súčasťou bude aj vysporiadanie vzájomných záväzkov z tejto Zmluvy;
 - c) písomnou výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu;
 - d) jednostranným odstúpením niektorej Zmluvnej strany od Zmluvy z dôvodov uvedených v tejto Zmluve.
2. Dohodou môžu Zmluvné strany ukončiť túto Zmluvu k akémukoľvek dátumu. Dohoda musí mať písomnú formu inak je neplatná. V dohode Zmluvné strany uvedú spôsob vysporiadania vzájomných záväzkov a pohľadávok.
3. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany si dohodli dvojmesačnú výpoveďnú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne písomne odstúpiť v prípade, ak :
 - a) Predmet nájmu bude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa užívať iný subjekt ako Nájomca, a to na základe akejkoľvek zmluvy uzatvorenej v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. podnájomnej) alebo bez zmluvy,

- b) Nájomca vykoná v Predmete nájmu stavebné úpravy a/alebo iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - c) Nájomca bude užívať Predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda,
 - d) ak Nájomca, hoci upomenutý Prenajímateľom, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, alebo
 - e) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba Predmet nájmu vypratať.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy jednostranne písomne odstúpiť v prípade, ak :
- a) mu bol Predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr - bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť - nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
6. V prípade skončenia zmluvného vzťahu odstúpením niektorej Zmluvnej strany od Zmluvy sa táto Zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy oprávnenou Zmluvnou stranou druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy musí byť odôvodnené, inak je neplatné.
7. Nájomca je po skončení nájmu povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratý, v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy. O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany písomný protokol, v ktorom skonštatujú odovzдание a prevzatie Predmetu nájmu, splnenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a opíšu stav Predmetu nájmu. Pre odstránenie právnych pochybností Prenajímateľ nie je povinný podpísať predmetný písomný protokol, ak Predmet nájmu nebude vypratý, resp. odovzdávaný Nájomcom v náležitom stave podľa tejto Zmluvy alebo ak Nájomca nesplní v súvislosti so skončením nájmu inú povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy. V takom prípade bude Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi a Prenajímateľ je oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi nároky na náhradu škody, resp. na iné sankcie z toho vyplývajúce.

Článok VIII

Nájomné

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu bolo Zmluvnými stranami dohodnuté na sumu vo výške **4,248 Eur denne**.

Článok IX

Platby za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a ostatné náklady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ bude poskytovať Nájomcovi služby spojené s nájmom, a to dodávku vody a tepla a dodávku elektriny (ďalej len „**služby**“).
2. Úhrady za poskytované služby nie sú súčasťou nájomného špecifikovaného v článku VIII tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za poskytované služby preddavky podľa prílohy č.1 mesačne. Prípadný preplatok alebo nedoplatok na úhradách za služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných služieb, sa Zmluvné strany zaväzujú vzájomne vysporiadať a uhradiť, resp. vrátiť na základe zúčtovania vykonaného jednotlivými dodávateľmi týchto služieb.
3. Drobné opravy Predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza Nájomca na vlastné náklady.

Článok X

Splatnosť nájmného a platieb za služby

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť nájmné a platby za služby mesačne vopred do pokladne Domu tretieho veku, Polereckého 2, 85104 Bratislava, číslo dverí 20 za nasledujúci, čo i len začatý mesiac, a to vždy najneskôr do 10. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájmné a platby za služby platia na základe tejto zmluvy, ktorá bude doručená bezodkladne po uzatvorení.
2. Nájmné a platby za služby je Prenajímateľ povinný oznamovať Nájomcovi tak, aby Nájomca mohol zabezpečiť ich úhradu riadne a včas, a to najneskôr do desiateho dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájmné a preddavky na služby platia. Za omeškanie s uhrádzaním nájmného a iných platieb podľa tejto Zmluvy uplatní Prenajímateľ voči Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok XI

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa tejto Zmluvy a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, ak nie je v tejto Zmluve výslovne uvedené inak. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť poskytovanie služieb súvisiacich s nájmom a zabezpečiť správu Nehnutelnosti, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza.
2. Prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený vykonať kontrolu užívania Predmet nájmu, a to za prítomnosti Nájomcu.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

Článok XII

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný platiť za užívanie Predmetu nájmu nájomné a platby za služby riadne a včas v súlade s touto Zmluvou.
2. Nájomca nesmie prenechať Predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek tretej osobe. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy okamžite odstúpiť.
3. Nájomca je povinný na požiadanie umožniť Prenajímateľovi vstup do Predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania ustanovení tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v Predmete nájmu drobné opravy a bežnú údržbu súvisiacu s užívaním Predmetu nájmu na vlastné náklady. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Predmetu nájmu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Iné ako drobné opravy Predmetu nájmu, predovšetkým závady brániace riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a závady, ktorými je ohrozený výkon nájomcovho práva, je povinný vykonávať Prenajímateľ na vlastné náklady. Nutnosť výkonu týchto opráv je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne je povinný umožniť mu ich vykonanie. Inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Predmete nájmu alebo Nehnutel'nosti sám, alebo tí, ktorým umožnil vstup do Nehnutel'nosti a/alebo Predmetu nájmu. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Predmete nájmu stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi, a to vo vzťahu k Predmetu nájmu ako aj spoločným častiam Nehnutel'nosti a spoločným zariadeniam Nehnutel'nosti. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením takýchto povinností v oblasti ochrany pred požiarmi vznikla.
9. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadne a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v Nehnutel'nosti vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným tam

nachádzajúcim sa osobám (obyvateľov, nájomcom, zamestnancom a pod.) výkon ich práv, predovšetkým sa Nájomca zaväzuje dodržiavať nočný pokoj v čase od 22.00 hod. do 07.00 hod.

10. Nájomca v deň podpisu tejto Zmluvy preberá od Prenajímateľa 1 sadu kľúčov od Predmetu nájmu, ktoré sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi.

Článok XIII Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými oboma Zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou (oznámenia, výzvy atď.) budú doručované s použitím kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy alebo údajov písomne oznámených druhou Zmluvnou stranou. Spôsob doručenia je ponechaný na vôli odosielajúcej Zmluvnej strany. Zásielka doručovaná prostredníctvom pošty sa považuje za doručenie aj v prípade, ak sa ju nepodarilo doručiť na poslednú známu adresu, pričom za deň doručenia sa považuje deň, keď sa nedoručená zásielka vrátila jej odosielateľovi.
3. Zmluvné strany sú povinné si bez zbytočného odkladu oznamovať zmeny údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Pokiaľ nie je dohodnuté touto Zmluvou inak, platia pre nájom Predmetu nájmu a vzťahy z neho plynúce príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ týmto oznamuje Nájomcovi, že spracúva osobné údaje Nájomcu, a to na základe čl. 6 ods. 1 písm. b) nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov).
6. Zmluva o nájme je vyhotovená v **štyroch vyhotoveniach** s platnosťou originálu, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve a Nájomca jedno vyhotovenia Zmluvy.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

9. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim od jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.

- Príloha č. 1. Rozpis úhrad za poskytnuté služby
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu

v Bratislave, dňa 01.03.2024

v Bratislave, dňa 01.03.2024

.....
Mgr. Zuzana Bartovičová
riaditeľka

.....
Milan Roško

Príloha č. 1

Rozpis úhrad za poskytnutú službu podľa počtu dní v jednotlivých mesiacoch

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu bolo Zmluvnými stranami dohodnuté na sumu vo výške **4,248 Eur denne**, násobené počtom dní užívania Predmetu nájmu.

2. Úhrada za užívanie Predmetu nájmu 1 osobou

Úhrada za mesiac 28 dní je 118,94 €

Úhrada za mesiac 29 dní je 123,19 €

Úhrada za mesiac 30 dní je 127,44 €

Úhrada za mesiac 31 dní je 131,69 €

3. Úhrada za užívanie Premetu nájmu 2 osobami

Úhrada za mesiac 28 dní je 59,47 €

Úhrada za mesiac 29 dní je 61,60 €

Úhrada za mesiac 30 dní je 63,72 €

Úhrada za mesiac 31 dní je 65,85 €