

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Obchodné meno: 247 Consulting s.r.o.
so sídlom: Závadská 16/A, 831 06 Bratislava - Rača
IČO: 50 311 352
zastúpená: Ing. Marek Závodský - na základe plnej moci
Bankové spoj.: SLSP IBAN: SK5309000000005113764456
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri pri Okresnom súde Bratislava I.,
oddiel Sro, vložka číslo 116031/B
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

nájomca: Výskumný ústav detskej psychológie a patopsychológie
sídlo: Cyprichova 42, 831 05 Bratislava
zastúpený: Mgr. Janette Motlová - riaditeľka
IČO: 00681385
DIČ: 2020796415
DRČ: neplatca DPH
Bank. spoj. 1: štátna pokladnica
IBAN: SK22 8180 0000 0070 0065 0996
Bank. spoj.2: štátna pokladnica
IBAN: SK12 8180 0000 0070 0063 0127
(ďalej ako „nájomca“)
(spolu ďalej ako „zmluvné strany“, jednotlivo „zmluvná strana“)

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

Článok I Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania štvorizbový byt číslo 11, ktorý sa nachádza na 6. nadzemnom podlaží v bytovom dome, na ul. Karpatské námestie č. 13, PSČ 831 06 v Bratislave - Rači. Bytový dom je postavený na pozemku, druh pozemku - zastavané plochy parc. číslo 2875/41, súpisné číslo č. 7771/13. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 9526, pre obec k. ú. Rača, obec Bratislava - m. č. Rača, vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislava.

Článok II

Účel nájmu

- 1) Prenajíateľ prenecháva celý byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude časť bytu využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajíateľa okamžite odstúpiť od zmluvy. Užívateľmi bytu budú iba zamestnanci, štážisti a zamestnanci Národného projektu s názvom „Štandardizáciou systému poradenstva a prevencie k inklúzii a úspešnosti na trhu práce“ Nájomcu, teda osoby ktoré pre Nájomcu vykonávajú činnosť na základe pracovnej alebo obdobnej zmluvy, alebo na základe iného zmluvného vzťahu.

Článok III

Práva a povinnosti prenajíateľa

- 1) Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať kompletne zariadený byt vrátane spotrebičov (chladnička, mraznička, mikrovlnka, el. trúba varná doska, digestor, umývačka riadu, pračka, nábytok (skrine a posteľ) a doplnky (osvetľovacie telesá) nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a zariadenia bytu, spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajíateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajíateľ je oprávnený kedykoľvek vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajíateľ je povinný dohodnúť si s nájomcom takýto vstup aspoň 24 hodín vopred. V prípade ak sa nájomca nebude v dohodnutom čase nachádzať v byte, prenajíateľ napriek predchádzajúcej dohode nemá právo na vstup do bytu, okrem prípadu uvedenom v odseku 4 tohto článku.
- 4) Prenajíateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
- 5) Prenajíateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
- 3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
- 4) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
- 6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome, a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 7) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú jednorazovo sumu vo výške **33,- €** (za jednu opravu). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov
- 8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 9) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy berie na vedomie skutočnosť, že užívateľmi bytu budú iba zamestnanci, štážisti a zamestnanci Národného projektu s názvom „Štandardizáciou systému poradenstva a prevencie k inklúzii a úspešnosti na trhu práce“ Nájomcu, teda osoby ktoré pre Nájomcu vykonávajú činnosť na základe pracovnej alebo obdobnej zmluvy, alebo na základe iného zmluvného vzťahu.

Článok V Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára odo dňa **3.9.2020**, na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace.

Článok VI Odovzdanie bytu

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá k uvedenému dátumu do užívania nájomcovi.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania a prevzatia;
 - b) zoznam zariadenia bytu a stav v akom sa nachádza.
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
- 3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi tri sady kľúčov od bytu a od pivničnej kobky, kľúč od vstupnej brány do domu.

Článok VII Nájomné

- 1) Nájomné za užívanie bytu a príslušenstva je zmluvnými stranami obojstranne dohodnuté vo výške úhrad **750,- €** bez DPH za užívanie mesačne. Finančné plnenie bude nájomca uskutočňovať oproti tejto Zmluve.
- 2) V nájomnom sú zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie a plynu, ako aj všetky náklady uhrádzané bytovému spoločenstvu/správcovi, ktoré súvisia s užívaním bytu (vykurovanie, upratovanie spoločných priestorov, tvorba rezervného fondu, etc.). Tieto poplatky hradí osobitne prenajímateľ do výšky mesačnej zálohy **40,- €** osobitne na základe odpočtu stavu jednotlivých meračov. Spotreba do tejto výšky je zahrnutá v nájme. Rozdiel spotreby nad limit **40,- €/** mesačne, bude doplácaný nájomníkom zvlášť k mesačnému nájmu ako doplatok za prekročenie stanoveného mesačného limitu.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, č. účtu IBAN: SK5309000000005113764456

Nájomné je splatné mesačne vždy k **5. dňu** v mesiaci, za ktorý sa toto nájomné uhradza, na účet vo prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že nájomné sa bude hradit' z dvoch bankových účtov nájomcu (Bankové spojenie 1 a Bankové spojenie 2), v pomere 50 - 50, teda 375,-- € a 375,-- €. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jej odpísania v celej výške z účtov nájomcu.

4) Všetky ostatné služby ako pripojenie na **káblovú televíziu, internet a podobne**, si nájomca po predchádzajúcom písomnom súhlase s inštaláciou prenajímateľom hradí na vlastné náklady. Prenajímateľ sa zaväzuje udeliť takýto súhlas najneskôr do 15 dní, od kedy ho o to nájomca požiadal.

5) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vyúčtovanie bytu a služieb s tým spojených sa uskutoční vždy 1x ročne po vyúčtovaní nákladov od správcu domu, Prípadný rozdiel - **nedoplatok** výšky limitu nad 40,- EUR/mes. za užívanie sa rozdelí k počtu alikvotne obývaných dní v pomere úhrady. Tento podiel nákladov sa zaväzuje nájomca uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia preukázaného vyúčtovania nákladov.

6) Nájomca sa zaväzuje uhradiť osobitne k cene nájmu jednorazovú zálohu na nájom ako **kauciu** vo výške **750,- €** a to najneskôr do **9.9.2020** na účet prenajímateľa ako preddavkovú zálohu. V prípade ukončenia nájmu a odsúhlasení si vzájomných prípadných pohľadávok, vráti prenajímateľ zálohu späť na účet nájomcu. Výška zálohy nepodlieha úročeniu a bude vrátená v celosti podľa dohody.

Článok VIII **Skončenie nájmu**

1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, ak bola spoločne dohodnutá.

2) Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo okamžitým odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.

3) Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä ak:

a) nájomca je v omeškaní so splátkou nájomného viac ako **15 dní**, alebo v omeškaní s úhradou platieb za služby spojené s užívaním bytu,

b) nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,

c) nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,

d) nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.

4) Nájomca je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v planom znení.

4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bratislave dňa

prenajímateľ:

nájomca: