

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Okresný súd Dolný Kubín

Ul. Radlinského 36

026 25 Dolný Kubín

zastúpený: JUDr. Peter Bebej

predseda okresného súdu

a

nájomca: Ján Buša

nar. 20.09.1978 v Dolnom Kubíne

domovník – kurič Okresného súdu Dolný Kubín

uzatvárajú túto

nájomnú zmluvu:

I.

Predmet nájmu a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ ako správca služobného bytu vo vlastníctve Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 1) Zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení, nachádzajúceho sa v budove Okresného súdu Dolný Kubín, prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt, pozostávajúci z troch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, špajze a predsiene. Byt je vybavený kuchynskou linkou a elektrickým šporákom.
- 1.2 Na základe tejto zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v predchádzajúcom odseku za účelom zabezpečenia bývania v súvislosti s výkonom práce domovník - kurič pre prenájomcu a nájomcu sa zaväzuje platiť prenájomcovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
- 1.3 Byt je vybavený základným príslušenstvom, v byte je namontovaný samostatný elektromer s tým, že nájomca bude spotrebu elektrickej energie platiť samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi uvedenej energie.
- 1.4 Spolu s nájomcom budú byt užívať: jeho manželka a deti.

II.

Doba nájmu

- 2.1 Nájom sa uzatvára od **1. februára 2014 na dobu určitú**, a to do doby, kým bude nájomca u prenájomcu vykonávať prácu domovníka – kuriča v pracovnom pomere na základe pracovnej zmluvy.

III. Cena nájmu

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne nájomné nasledovne: za obdobie od 01.02.2014 do 31.12.2015 vo výške 9,45 EUR a za obdobie od 01.01.2016 do budúca vo výške 47,25 Eur. Okrem nájomného sa zaväzuje platiť preddavky za odber studenej vody mesačne vo výške 31.- EUR, preddavky za ober tepla a ohrev teplej vody mesačne vo výške 31.- EUR. Vyúčtovanie za služby spojené s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 30.04. nasledujúceho roka.

IV. Platobné podmienky

- 4.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu v mesačných splátkach v danom mesiaci, najneskôr do 15. dňa i v prípade, ak nie sú priestory prenájmu nájomcom využívané, a to na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, Bratislava, číslo účtu: 7000158985/8180 alebo v hotovosti do pokladne súdu.
- 4.2 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania s platbami nájomného, bude prenajímateľ postupovať v zmysle ustanovení § 697 a § 711, ods. 1, písm. d/ Občianskeho zákonníka.

V. Práva a povinnosti z nájmu bytu

- 5.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje uhradiť na vlastné náklady drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- 5.4 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v byte, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
- 5.5 Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy.
- 5.6 Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ uskutočniť a za týmto účelom mu umožniť prístup do bytu a vykonanie potrebných opráv. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.

- 5.7 Nájomca nesmie predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe.
- 5.8 Nájomca sa zaväzuje pri ukončení výkonu práce spojenú s nájmom odovzdať Prenajímateľovi byt vypratáný v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie do 10 dní.
- 5.9 Splnomocnení pracovníci prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup do bytu za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
- 5.10 Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

VI. Skončenie nájmu

- 6.1 Nájomný vzťah zaniká :
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu (čl. II),
 - b) vzájomnou dohodou,
 - c) zánikom prenajímateľa,
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.
- 6.2 Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v budove alebo sústavne narušuje pokojné bývanie, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v budove,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s budovou naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo budova vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
- 6.3 Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.
- 6.4 Výpovedná lehota je 30 dní, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom predmetnej nehnuteľnosti a je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať.
- 7.2 Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.

- 7.3 Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 7.4 Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
- 7.5 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, pričom dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
- 7.6 Zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoma zmluvnými stranami, účinnosť nasledujúci deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

VIII.

- 8.1 Účastníci zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

V Dolnom Kubíne, dňa

V Dolnom Kubíne, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca