

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

(zmluva o nájme bytu, uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

## I.

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Astronomický ústav SAV, 059 60 Tatranská Lomnica,  
zastúpený riaditeľom RNDr. Alešom Kučerom, CSc.  
**Nájomca:** Dr. Oleksandra Ivanova, Kudrjashova 7, 270apt, 03035 Kyiv

## II.

### Predmet zmluvy

Prenajímateľ "AsÚ SAV Tatr. Lomnica" je vlastníkom domovej nehnuteľnosti č.p.154, nachádzajúcej sa v kat. území Tatr. Lomnica, vedenej na liste vlastníctva č.148.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi, do užívania Dr. Oleksandre Ivanovej bytové priestory bytu č. 1a v nasledovnom členení:

predsieň

kuchyňa + jedáleň

sociálne zariadenie

obývacia izba

izba

s rozlohou: 36.8 m<sup>2</sup>

**Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.**

**Doba nájmu: Od 1.5.2014 do 31.07.2014**

## III.

### Vybavenie a stav bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasili zmluvné strany nasledovne:

- a. **vybavenie bytu:** ÚK a TÚV, prípojka plynu na varenie, el. energia, pitná voda, odkanalizovanie
- b. **zariadenie bytu:** zariadenia ZTI s batériami, sprchovací kút, zásuvky, vypínače, osvetlenie, plynový sporák, odsávač pár, kuchynská linka, posteľ a posteľné prádlo (3 ks)
- c. **technický stav bytu:** byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

#### IV.

##### Nájomné

Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená paušálne.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **27,71,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu **122,29,-EUR**

Spolu úhrada: **150,00,-EUR**

Nájomca je povinný platiť nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu **mesačne vopred** vždy do 20.dňa toho ktorého kalendárneho mesiaca nasledovne:

nájomné vo výške **27,71,-EUR** na č.ú.7000005655/8180

za služby v výške **122,29,-EUR** na č.ú.7000005719/8180

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 10 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0.5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do úplného zaplataenia. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu **výpovede z nájmu** v zmysle § 711 ods.1, písm.d, Obč. zák., pokiaľ by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší, ako 3 mesiace.

#### V.

##### Práva a povinnosti z nájmu bytu

###### 1.Nájomca

- a\ Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
- b\ Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia.
- c\ Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
- d\ Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- e\ Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
- f\ Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- g\ Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.), bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

h\ Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností, rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

i\ Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

j\ Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

## 2.Prenajímateľ

a\ Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.

b\ Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

c\ Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za služby, poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť, odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

## VI.

### Ostatné

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu **určitú**.
2. Po skončení nájmu **nemá** nájomca právo na bytovú náhradu v zmysle § 712a ods.8 Obč. zák. a § 4 zák.189/92 Zb.
3. Po vzájomnej dohode môže nájomný vzťah pokračovať aj po termíne 31.07.2014, ale na základe novej nájomnej zmluvy, s podmienkami vzťahovými a cenovými, prispôsobenými dobe uzavretia zmluvy a v súlade so zásadami pre pridelovanie bytov z bytového fondu SAV.
4. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu s privolením súdu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.05.2014.
6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
7. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, riadia sa Obč. zák. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
9. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
10. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Tatranskej Lomnici dňa

Prenajímateľ:

Nájomca: ..