

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: RNDr. Zoltán Garai, Hlavná 85, Svätý Peter, okr. Komárno

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: RNDr. Zoltánovi Garaiovi do užívania bytové priestory bytu č.4 (1 + 2)

s: 2-obytnými miestnosťami

časťou predsiene a kuchyne

časťou kúpeľne s WC

s rozlohou: 39,5 m²

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu: Od 01.10.2014 do 31.08.2016

III.

Vybavenie a stav bytu

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

- a. **vybavenie bytu:** ÚK a TÚV, el. energia, pitná voda, odkanalizovanie
- b. **zariadenie bytu:** zariadenie predmety ZTI s batériami, zásuvky, vypínače
- c. **technický stav bytu:** byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

IV.

Nájomné

Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **32,05,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu **109,00,-EUR**

Spolu úhrada: **141,05,-EUR**

Nájomca je povinný platiť nájomné a zálohu na služby poskytované s užívaním bytu **mesačne pozadu** vždy do 10.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca nasledovne:

nájomné vo výške **32,05,-EUR** na č. ú. 7000005655/8180

zálohu na služby v výške **109,00,-EUR** na č. ú. 7000005719/8180

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 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.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do skončenia vykurovacej sezóny a písomne toto odoslať nájomcovi.

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, 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 31.08.2016, ale na základe novej nájomnej zmluvy, s podmienkami vzťahovými a cenovými, prispôbenými 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 nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením §47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v úplnom znení.
6. Dňom podpísania zmluvy končí platnosť zmluvy z 03.09.2012.
7. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
8. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, riadia sa Obč. zák. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
10. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
11. 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 Tatr. Lomnici dňa 30.09.2014

Prenajímateľ: _____

Nájomca: _____