

Nájomná zmluva o nájme bytu

Na základe rozhodnutia o pridelení bytu, vydaného Ústavom na výkon trestu odňatia slobody pre mladistvých, zo dňa 14.11.2014 č. ÚVTOS 10-4-1/32-2014 a v zmysle § 685 a násl. Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník") sa uzatvára nájomná zmluva o nájme bytu (ďalej len "zmluva") medzi:

Ústavom na výkon trestu odňatia slobody pre mladistvých (ďalej len "prenajímateľ")

a

████████████████████ (ďalej len "nájomca").

I.

Predmet a rozsah užívania

Predmetom užívania je byt v Sučanoch, ul. Družstevná ██████████ číslo bytu ████████ ktorý pozostáva z 2 izieb, kuchyne, predsieni, kúpeľne, WC a špajze.

Rozsah užívania určuje Občiansky zákonník, zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Podrobnosti o spôsobe užívania bytu, spoločných priestorov a zariadení domu a o užívaní služieb upravuje Domový poriadok, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy. Opis príslušenstva a opis stavu bytu je uvedený v Protokole o prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

II.

Výška nájomného
a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

Nájomca bude platiť prenajímateľovi začínajúc dňom 1. decembra 2014 úhradu za užívanie bytu a za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške **113,03 €** mesačne.

V tejto sume je zahrnuté:

a) nájomné za užívanie bytu	35,95 €
b) úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len "služby")	77,08 €

Úhrada za jednotlivé druhy služieb sa platí v mesačných preddavkoch spolu s nájomným. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny.

Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov a podľa RRÚ č.4 /2009 o určení ceny za nájom bytu. Jej výpočet je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb, zmení sa výška úhrady za užívanie bytu a za plnenia spojené s užívaním bytu od 1. dňa nasledujúceho mesiaca. Zmenu vo výške úhrady vyznačí prenajímateľ v zázname o zmenách v prílohe č. 2 zmluvy.

Nájomné včítane preddavkov cien za služby sa platí mesačne pozadu, a to najneskôr do 14 dní od dodania faktúry, v hotovosti alebo bankovým prevodom na účty prenajímateľa.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Nájomné platené bankovým prevodom sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenajímateľa.

III.

Prihlásenie na trvalý pobyt iných fyzických osôb, ako sú uvedené v žiadosti o pridelenie bytu zo dňa 13.11.2014 podlieha schváleniu prenajímateľa.

IV.

Inštalácia iných energetických médií (napr. zemný plyn, propán-bután) nie je možná!

V.

Nájomcovi bude mesačne vyúčtovaný odber elektrickej energie podľa skutočne odobratého množstva. Platba nájomcom bude vykonávaná mesačne spoločne s nájomným a úhradou za služby.

VI.

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.novembra 2019**, alebo do skončenia pracovného pomeru v ZVJS ak sa služobný pomer skončí pred **30. novembrom 2019**.

VII.

Zánik nájmu bytu upravuje Občiansky zákonník a zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

VIII.

Zmluva je vyhotovená 3 krát, z toho 2 krát pre prenajímateľa a 1 krát pre nájomcu.

IX.

Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, najskôr však dňom **1.12.2014**. Anonymizované údaje označené čiernou farbou nadobúdajú účinnosť momentom podpisu zmluvy.

Ústav na výkon trestu odňatia slobody pre mladistvých v Sučanoch Podpisová doložka predbežnej finančnej kontroly
Predbežnú finančnú kontrolu vykonal dňa : 26.11.2014 (meno, priezvisko a podpis) [REDACTED]
Zistené skutočnosti 1) : pripravovaná finančná operácia je / nie je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými predpismi zboru a ústavu RMS 17/2013, občiansky zákonník č.40/1964, opatrenie MF SR č. 01/R/2008
Predbežnú finančnú kontrolu vykonal dňa : 26.11.2014 (meno, priezvisko a podpis nadriadeného pracovníka) [REDACTED]
Zistené skutočnosti 1) : pripravovaná finančná operácia je / nie je v súlade s pravidlami rozpočtového hospodárenia, s rozpočtom ústavu a so všeobecne záväznými právnymi predpismi a s internými predpismi zboru a ústavu Zákon č. 502/2001 Z. z. Zákon č. 523/2004 Z. z.

V Sučanoch dňa: 26.11.2014
Č. ÚVTOS - 10-4-2/32-2014

.....

podpis a pečiatka prenajímateľa:
pplk. PhDr. Michal Hrnčiar
riaditeľ

.....

podpis nájomcu:

[REDACTED]

Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov a podľa RRÚ č. 4/2009 o určení ceny za nájom bytu.

Číslo bytu :	■■■
--------------	-----

Kategória bytu :	I.
------------------	----

Meno a priezvisko nájomcu: ■■■■■		
Dátum narodenia: ■■■■■	rod. č. ■■■■■	
Obec: Sučany	ulica: Družstevná	
Dom č. súpisné: ■■■	č. orientačné: 1	Byt č.: ■■■
Poloha bytu (poschodie) : ■■■■■		

I. Údaje o byte

a) Vykurovanie bytu: ústredné - diaľkové - iné : -
b) Byt má: <u>kúpeľňu</u> - sprchovací (kúpeľňový) kút v byte
c) Byt má: <u>splachovací záchod v byte</u>
d) Upratovanie spoločných priestorov v dome vykonáva: prenajímateľ - <u>nájomca</u>
e) Dom nie je vybavený výťahom
f) Výška obytných miestností: 2,6 m

II. Údaje o osobách bývajúcich v byte (mimo nájomcu):

P.č.	Meno a priezvisko	Dátum narodenia	Pomer k nájomcovi
1.	■■■■■	■■■■■	■■■■■
2.	■■■■■■■■■	■■■■■■■■■	■■■■■
Počet rodín v domácnosti: 1			

III. Výmera bytu: (zaokrúhlene)

P.č.	Plocha obytných miestností	m ²
1	1. izba	20,7
2	2. izba	14,7
3	3. izba	-
4	časť podlahovej plochy kuchyne nad 12 m ²	0,1
5	obytná hala	-
6	celkom	36

P.č.	Plocha vedľajších miestností	m ²
7	kuchyňa do 12 m ²	12,0
8	predsieň	9,9
9	neobytná hala	-
10	komora	-
11	chodba	-
12		-
13	celkom	22

P.č.	Len ústredne - diaľkove vykurovaná plocha	m ²
14	2. izby	35,4
15	kuchyňa	12,1
16	celkom	48

IV. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu:

a) po uplynutí životnosti, resp. keď nie je možné zistiť obstarávaciu cenu:

P.č.	Položka	Sadzba v €/rok	€
17	sporák	-	-
18	kuchynská linka	-	-
19	vstavaná skriňa	-	-
20	meracie zariadenia	7,56	7,56
21		-	-
22		-	-
23		-	-
24	medzisúčet		7,56

b) ktorého životnosť doteraz neuplynula:

P.č.	Položka	rok obstr .	život. v rok.	roč.% opotr .	obstar. náklady €	€
25	sporák	2014	15	6,5	255 €	17,00
26	varič	-	15	6,5	-	-
27	kuchynská linka	-	20	5	-	-
28	vstavaná skriňa		20	5	-	-
29	meracie a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu a vodu		8	12,5	-	-
			8	12,5	-	-
			8	12,5	-	-
			8	12,5	-	-
			8	12,5	-	-
			8	12,5	-	-
30						
31						
32						
33						
34	medzisúččet					17,00

c) vybavenie bytu neuvedené v písm. b) :

P.č.	Položka	obstar. náklady	dohodnuté ročné nájomné v €
35			-
36			-
37			-
38			-
39			-
40			-
41			-
42			-
43	medzisúččet v €		-
44	celkom za ost. zariad. a vyb. (a+b+c)		24,56

V. Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia:

P.č.	Položka	zníženie v €	€
45	ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektrina na varenie	7,30	-
46	ak je záchod umiestnený v kúpeľni	12,61	-
47	ak byt nie je vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	3,32	-
48	ak nie je súčasťou bytu pivnica	3,32	3,32
49	celkom		3,32

VI. Výpočet nájomného (za rok):

P.č.	Položka	€
50	cena za základné prevádzkové zariadenia bytu	115,-
51	zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenia (riadok 49)	- 3,32
52	1. medzisúččet	111,68
53	plocha obytných miestností 36 m ² x 0,50€ x 12	216,-
54	plocha vedľajších miestností 22 m ² x 0,30€ x 12	79,20
55	cena za ostatné zariadenia bytu a vybavenia (riadok 44)	24,56
56	2. medzisúččet	431,44
57	zníženie z 2. medzisúčtu 10% za suterény byt	- -
58	zníženie z 2. medzisúčtu 5% pri bytoch s obytnými miestnosťami vyššími ako 3,4 m	- -
59	ročné nájomné celkom	431,44

VII. Celkové mesačné úhrady:

P.č.	Položka	€
60	mesačné nájomné	35,95
61	mesačný preddavok za upratovanie spoločných priestorov	+ -
62	mesačný preddavok za osvetlenie spoločných priestorov	+ -

(pokračovanie tabuľky VII.)

63	mesačný preddavok za odvoz smetí	+ -
64	mesačný preddavok za vybavenie bytu STA	+ -
65	mesačný preddavok za dodávku tepla UK + TÚV + réžia	+ 63,71
66	mesačný preddavok za vodné a stočné	+ 13,37
67		-
68		-
69	celková mesačná úhrada za nájom bytu a služby €	113,03

Záznam o zmenách vo výške úhrady za užívanie bytu a služby

Zmena platí odo dňa:					
Položka č. riadku					
Položka č. riadku 69					

Cena určená v tejto prílohe sa po prvý raz použije pri úhrade za užívanie bytu za mesiac december 2014.

Dňa: 26.11.2014

.....
podpis a pečiatka prenajímateľa:
pplk. PhDr. Michal Hrnčiar

.....
podpis nájomcu:
[Redacted Signature]

DOMOVÝ PORIADOK

Ústav na výkon trestu odňatia slobody pre mladistvých

Čl. 1

Všeobecné ustanovenia

(1) Tento domový poriadok platí pre nájomcov bytov, ktorí uzavreli Nájomnú zmluvu o nájme bytu s prenajímateľom, ktorým je Ústav na výkon trestu odňatia slobody pre mladistvých (ďalej len "ústav").

(2) Pre nájomcov platia v plnom rozsahu ustanovenia Občianskeho zákonníka, ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, Nájomnej zmluvy o nájme bytu a tohto domového poriadku.

(3) Do spoločných priestorov domu patrí vstupný vchod do domu a schodište do bytu.

Čl. 2

Práva a povinnosti nájomcov bytov

(1) Všetci bývajúci v dome majú právo riadne užívať pridelený byt, ako aj spoločné priestory a zariadenia domu.

(2) Nájomca je povinný najmä:

- a) chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením,
- b) zachovávať zásady občianskeho spolunažívania v dome,
- c) umožniť vstup do bytu poverenému zástupcovi prenajímateľa vo vopred stanovenom termíne za účelom vykonania nutnej prehliadky, opravy, resp. odpisov vody a tepla,
- d) nahlásiť prenajímateľovi každú zmenu osôb, ktoré s ním bývajú v byte.

(3) Nájomca zabezpečí dodržiavanie osobitných ustanovení o pohybe nepovolaných osôb v priestore ústavu.

(4) Nájomca môže vykonať stavebné úpravy a iné podstatné úpravy v byte, resp. v dome, len so súhlasom prenajímateľa, a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi (napr. Stavebný zákon).

Čl. 3

Poriadok a čistota v dome

(1) Nájomca je povinný dodržiavať určené bezpečnostné, protipožiarne, hygienické a protiepidemické opatrenia, najmä:

- a) udržiavať primeraný poriadok v byte a v spoločných priestoroch domu,
- b) nesmie zatarasovať spoločné priestory domu umiestňovaním predmetov brániacim spoločnému užívaniu priestorov,
- c) pri uskladňovaní potravín musí urobiť také opatrenia, aby tieto potraviny neboli zdrojom rozširovania hmyzu a hlodavcov,

d) zachovávať protipožiarne opatrenia pri narábaní s otvoreným ohňom a horľavými látkami.

(2) O poriadok a čistotu spoločných priestorov domu sa starajú nájomcovia podľa poradia, ktoré si navzájom dohodnú.

(3) Nájomca je povinný na svoje náklady odstrániť mimoriadne znečistenie, ktoré spôsobil v dome sám alebo člen jeho domácnosti. Ak túto povinnosť nesplní, môže prenajímateľ znečistenie odstrániť na jeho náklady.

(4) Smeti a odpadky sa vysypajú do nádob na to určených tak, aby sa zachovala maximálna čistota.

(5) Kvetiny v oknách a balkónoch musia byť zabezpečené proti pádu. Pri ich zalievaní nesmie pretekajúca voda poškodzovať, alebo znečisťovať budovu, prípadne majetok druhých osôb.

(6) V spoločných priestoroch domu je zakázané používať otvorený oheň, fajčiť a uskladňovať horľavé či inak nebezpečné látky.

(7) Koberce, rohožky, periny, matrace a pod., je povolené prásiť iba na miestach na to určených. Vytriasať, vyprašovať alebo zhadzovať z balkónov alebo z okien akékoľvek predmety je zakázané!

Čl. 4

Televízne a rozhlasové antény

(1) Ak nie je ďalej uvedené inak, nájomcom sa zakazuje zriaďovať na streche domu individuálne televízne a rozhlasové antény.

(2) Po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa si môže nájomca dať namontovať televíziu, resp. rozhlasovú anténu. Montáž môže vykonať len osoba na to oprávnená, pričom anténa nesmie byť umiestnená na živicinej krytine strešného plášťa.

(3) Škody spôsobené porušením tohto článku je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v plnej výške.

Čl. 5

Kľud v dome

(1) Nájomcovia bytov sú povinní správať sa tak, aby nadmerným hlukom nerušili ostatných obyvateľov domu. V čase nočného kľudu, tj. od 22.00 do 06.00 hodiny, sú povinní vylúčiť akýkoľvek hluk prenikajúci do iných bytov.

(2) Vstupný vchod do domu sa zamyká v čase od 22.00 do 05.00 hodiny.

Čl. 6

Chov psov, mačiek a iných zvierat

(1) Chovať, alebo mať v držbe psov, mačky a iné zvieratá môžu nájomcovia len v byte a len vtedy, keď tieto zvieratá a ich chov nespôsobujú hygienické alebo zdravotné závady a škody, neohrozujú čistotu a bezpečnosť v dome a na verejných priestranstvách a neobťažujú obyvateľov domu, vrátane dodržiavania nočného kludu.

(2) Majitelia psov sú v zmysle vyhlášky MP SR č. 231/1998 Z.z. o chove spoločenských zvierat, divých zvierat a nebezpečných živočíchov a o ochrane pokusných zvierat dodržiavať aj nasledujúce ustanovenia:

- a) psa nemožno chovať v chovnom priestore, ktorý nevyhovuje jeho biologickým a ekologickým potrebám (napr. na balkóne),
- b) psa nemožno vodiť na miesta, na ktoré je vstup so psom zakázaný,
- c) psa nemožno vodiť bez vôdzky na miesta, kde sa pohybujú alebo zhlukujú ľudia, okrem vodiaceho psa, a ak ide o psa bez výcviku, ktorý by mohol ohroziť zdravie iných zvierat alebo bezpečnosť ľudí, ani bez zabezpečenia (napr. bez košíka),
- d) psa nemožno nechať voľne pohybovať sa na verejnom priestranstve a na mieste, kde je voľný pohyb spoločenských zvierat zakázaný,
- e) psa nemožno uviazať ani ponechať samého bez uviazania na verejnom priestranstve.

(3) Za verejné priestranstvo sa pre účely odseku 2 považujú aj spoločné priestory domu a priestory ústavu.

(4) V prípade nedodržania, resp. porušenia ustanovení tohto článku, bude voči dotyčnému nájomcovi vyvodená zodpovednosť v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

Čl. 7

Používanie motorových vozidiel

(1) Súkromné motorové vozidlo (ďalej len "vozidlo") je nájomca povinný parkovať len na mieste vyhradenom na parkovanie.

(2) Vykonávanie technickej údržby vozidla (výmena oleja a umývanie vozidla) mimo autoparku je zakázané!

Dňa: 26.11.2014

podpis nájomcu: