

Nájomná zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona
č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich
s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

medzi:

Prenajímateľom:	Ústav na výkon trestu odňatia slobody (ďalej len „ústav Ružomberok“)
Sídlo:	Dončova 6, 034 01 Ružomberok
Korešpondenčná adresa:	Dončova 6, priechod 62, 034 01 Ružomberok
Právna forma:	rozpočtová organizácia, zriadená Zriaďovacou listinou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 1.1.2010
Štatutárny orgán:	pplk. Mgr. Anton Majzel, riaditeľ ústavu Ružomberok
IČO:	00738379
DIČ:	2020586535
IČ DPH:	SK2020586535
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	SK 2381800000007000165202

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:



(ďalej len "nájomca")

Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmet nájmu je služobný byt /ďalej len „byt“, nájomcom ktorého môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný.
2. Nájomcom bytu /čl. I. bod. 1 tejto zmluvy/ môže byť iba zamestnanec rezortu Ministerstva spravodlivosti SR, ktorý je v stálom služobnom pomere, alebo v trvalom pracovnom pomere.
3. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nájom bytu na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.
4. Prenajímateľ – vlastník bytu – prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 46 na 2. nadzemnom podlaží v dome súpisné č. 4988, č. orientačné 13 na sídlisku Kľačno v Ružomberku. Výmera bytu je 68,34 m².
5. Nájomca môže byt užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu spolu so svojou rodinou /§ 130 ods. 3 zákona č. 73/1998 Z.z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení neskorších predpisov a § 688 Občianskeho zákonníka /.
6. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR z 23 apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, patrí do I. kategórie.
7. Byt č. 46 pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, a príslušenstva, ktorým je predsieň, chodba, šatník, kúpeľňa, WC, balkón a loggia. Súčasťou bytu je i pivnica.
8. Byt je postavený v roku 2001 a výbava bytu je uvedená v zápisnici o prevzatí bytu.
9. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
10. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 29.5.2015 za prítomnosti zástupcu prenajímateľa a správcu bytov.
11. Prenajímateľ odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu dňom 1.6.2015

Čl. II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu od 01.06.2015 do 31.12.2015 za predpokladu trvania stáleho služobnom pomere, alebo trvalého pracovného pomere v rezorte Ministerstva spravodlivosti SR.
2. Ak žiadna zo zmluvných strán nepodá návrh na zmenu pred ukončením doby nájmu, nájomná zmluva sa predlžuje na ďalší jeden kalendárny rok.

3. V prípade skončenia výkonu stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pomeru v rezorte Ministerstva spravodlivosti SR nájom bytu sa skončí uplynutím troch mesiacov od dátumu skončenia stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pracovného pomeru.

Čl. III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
2. Nájomné v sume 49,20 € mesačne je 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené vo výške 1,5 % z obstarávacej ceny bytu. 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. Obstarávacia cena bytu je 39 357,45 € .
3. Nájomné sa platí na bežný mesiac a to v termíne výplaty služobného príjmu príslušníka a mzdy občianskeho pracovníka. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu a zo mzdy.
4. Na dodávku elektrickej energie a na odvoz TKO nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
5. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi osoby, ktoré budú v byte bývať.
6. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť ihneď oznámi prenajímateľovi.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred ich splatnosťou.
8. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 7. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 1 € za každý začatý mesiac. Nájomné platené bankovým prevodom sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenajímateľa.
10. Prenajímateľ do troch mesiacov po ukončení nájmu vykoná vyúčtovanie poplatkov za užívanie bytu. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky uhradí prenajímateľovi v plnej výške najneskôr do 30 - tich kalendárnych dní od ich vyúčtovania.

Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
2. Nájomca podľa § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
3. Ak nájomca nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu, ktorú je povinný vykonať, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
6. Potrebu opráv, ktorých vykonanie prináleží prenajímateľovi, je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi poprípadе správcovi /ByPo s.r.o. Ružomberok/, inak zodpovedá za škodu.
7. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi a správcovi všetky zmeny, týkajúce sa počtu a údajov osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí podľa čl. II. tejto zmluvy, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca v prípade zániku nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať

uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. VI. Záverečné a zrušujúce ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu uvedeného v čl. I bod 4 tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma účastníkmi.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Zmluva je evidovaná u prenajímateľa pod číslom: ÚVTOS 5- 6/32-2015

V Ružomberku, dňa:

.....
pečiatka, podpis prenajímateľa
pplk. Mgr. Anton Majzel
riaditeľ

.....
podpis nájomcu

Príloha: k zmluve č. ÚVTOS 5- 6/32-2015 je zápisnica o prevzatí bytu

Zmeny stavu vstrojenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe:

Nájomník odovzdal byt a jeho vstrojenie a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri prevzatí (oddiel A) s zmenami stavu vstrojenia a zariadenia v nájomnej dobe (oddiel B) a vyznamom nižšie uvedených zistených zisťad, ktoré sú zhotovením stavu bytu alebo jeho vstrojenia a zariadenia nad mieru obvyklého opotrebenia.

Nájomník sa zaväzuje odovzdať tieto zisťady do:

Zistené zisťady:

V dňa 19.....

Nájomník zástupca organizácie bytového hospodárstva

Nová adresa nájomníka:

* Prečítajte, čo sa nachádza!

Vstrojenie a zariadenie	počet	Popis a stav			
pece, radiatory					
overovacie telesá					
podlahy					
pece, radiatory					
overovacie telesá					
vaty					
umývadlá					
spiecky					
plynový ohrievač vody					
plynový ohrievač vzduchu					
záchodové zariadenie					
podlahy (kde, ako)					
ostatné					
Odovzdané kusov	od odmu	od bytu	od výstupu	ostatných	spolu

Prez podpísaním tejto zápisnice bol nájomník upozornený na svoju povinnosť udržiavať byt so všetkým vstrojením a zariadením v stave, v akom ho prevzal, pričom sa hne zveril na obvyklé opotrebenie. Súčasne vzal nájomník na vedomie, že zodpovedá za poškodenie nájomného bytu, ak jeho vstrojenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zariadení. Tie isté povinnosti má i pokiaľ ide o vstrojenie a zariadenie, ktoré bude v nájomnej dobe do bytu organizácie bytového hospodárstva inštalované a bude uvedené ďalej v časti B. Zmeny stavu vstrojenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe.

V dňa 19.....

Nájomník zástupca organizácie bytového hospodárstva

A. **Zápisnica o prevzatí bytu** *Anonymizované*

č. v dome čp. /č. orient. v ulici - námestí

miesto nájomníkom zo dňa 19.....

č. j. Byt v suteréne, prízemí, poschodí, podkrovní; skladá sa z

kuchyne, izieb, predsiene, haly, komory, špižry, kúpeľne, záchodov, balkónov, pivnice, ďalej z

s týmto vstrojením a zariadením:

a) Celkový stav

Vstrojenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde, ako, stav, počet vypínačov, zámkov, umiestnenie elektrického atď.)	
2. Kúrenie (elektrický stav)	
3. Plynová (kde, ako, počet kotlíkov atď.)	
4. Vozovňa (kde, ako, počet kotlíkov atď.)	
5. Zariadenie okien (elektrický stav, poškodenie, kde, ako)	
6. Nátery okien (dvere, podlahy, steny)	
7. Ohľadly stien (kde, ako)	
8. Rolety, žalúzie (stav, počet, umiestnenie)	
9. Ostatné (vrecko, domáci telefón a iné, stav, drah, umiestnenie, počet)	
10. Pivnice (overovacie telesá, zariadenie okien, dvere, dvere a iné)	

b) Špecifický popis

pece, radiatory	počet
spiecky	
overovacie telesá	
myt dvere	
výberka	
podlahy	

LEV-4995-97

B. Zmeny stavu vstrojenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe:

Zápisnica o prevzatí bytu a jeho vstrojenia a zariadenia v stave, v akom ho prevzal, pričom sa hne zveril na obvyklé opotrebenie. Súčasne vzal nájomník na vedomie, že zodpovedá za poškodenie nájomného bytu, ak jeho vstrojenia a zariadenia, ako i za opotrebenie zariadení. Tie isté povinnosti má i pokiaľ ide o vstrojenie a zariadenie, ktoré bude v nájomnej dobe do bytu organizácie bytového hospodárstva inštalované a bude uvedené ďalej v časti B. Zmeny stavu vstrojenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe.

V dňa 19.....

Nájomník zástupca organizácie bytového hospodárstva