

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená na základe Občianskeho zákonníka č. 47/92 Zb., § 663 až 723 v znení vyhlášky č. 15/1992 Zb. o úhrade a užívaní bytu a za služby spojené s užívaním bytu.

Prenajímateľ: Psychiatrická nemocnica Hronovce, (ďalej len PNH)
ul. Dr. J. Zelenyáka 65, 935 61 Hronovce
bankové spojenie: 26735-152/0200
IČO: 00607266
DIČ: 2020404694
Registrácia: zriaďovacia listina MZ SR č. 1841/1990-A/III-6

Nájomca:	Meno a priezvisko:	MUDr. Marek ZELMAN
	adresa:	Dr. J. Zelenyáka č. 69/03, 935 61 Hronovce
	dátum narodenia:	16.06.1972
	OP číslo:	SJ 526526

I. oddiel

Osobitné ustanovenie o nájme bytu

1. Psychiatrická nemocnica v Hronovciach prenajíma byt pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva a vedľajších priestorov tak, ako je uvedené v protokole o prevzatí bytu. Byt sa nachádza v Hronovciach, ul. Dr. J. Zelenyáka 69, prízemie, číslo bytu 03, na dočasné užívanie, na dobu prenájmu počas trvania pracovno právneho vzťahu v PN Hronovce od dátumu 05.04.2011, v stave ako je uvedené v protokole o prevzatí bytu - vyhovujúcim na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca a osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti sú oprávnené užívať byt a spoločné priestory domu spôsobom určeným touto zmluvou. Nájomca je povinný sprístupniť byt prenajímateľovi za účelom kontroly.
3. Nájomca nie je oprávnený vydať byt do podnájmu. V prípade podnájmu, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
4. Zmeny a stanovené úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa na svoj náklad. Úhradu nákladov nemôže nájomca požadovať od prenajímateľa. V prípade potreby nájomca je povinný byt dať do pôvodného stavu.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a zmeny v byte len so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, opravy je nájomca povinný umožniť, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla z neplnenia tejto povinnosti.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi potrebu opráv. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, spôsobenú nenahlásením opravy a musí súhlasiť s obmedzením možnosti užívať byt. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Drobné opravy v byte do hodnoty 100,- € , súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v súlade s vyhláškou č. 45/64 Zb, 87/95 Z. z. , a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu požadovať od neho úhradu. Opravy do horeuvedenej sumy si môže nájomník zabezpečiť aj cestou PNH, pričom sa účtuje 3,32,- € za hodinu, plus použitý materiál.
8. Ak nájomca vynaloží náklady na opravu, ktorú je povinný znášať prenajímateľ, má nárok na úhradu ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa .
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby na prenajatom byte a vedľajších priestoroch nevznikla škoda. Byt je doporučené si dať poistiť, na základe § 670 Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúci ostatným nájomcom výkon ich práv.

II. oddiel

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, v zmysle vyhlášky č. 15/1992 Zb.

Na základe opatrenia MF SR zo dňa 28.01.2003 č. R-1 2003 o úhrade a užívaní bytu a služieb spojených s užívaním bytu a ďalších predpisov túto vyhlášku meniacich a upravujúcich, Vám predkladám výpis úhrady za užívanie bytu s platnosťou od 05.04.2011 nasledovne:

- počet osôb v domácnosti				4
- úžitková plocha v m2				73 m2
- obytná plocha	53 m2	x	0,70 €	= 37,10 €
- plocha vedľajších miestností	20 m2	x	0,33 €	= 6,60 €
- sadzba za základné vybavenie mesačne				10,62 €
- za kuchynskú linku				0,00 €
- za sporák				1,00 €
- nebytové priestory – garáž				6,64 €
- základné mesačné nájomné spolu				61,96 €
- mesačné nájomné po znížení o 20%				49,57 €
- podiel na splátke úveru				16,60 €
- Celkové mesačné nájomné				66,17 €
- záloha za služby spolu				77,64 €
- osvetlenie spoločných priestorov				0,00 €
- záloha na dodávku tepla a teplej vody				75,00 €
- vodné a stočné				2,64 €

Mesačné nájomné celkom:	143,81 €
--------------------------------	-----------------

- Nájomné vrátane poplatkami za služby, nájomca platí pozadu a to najneskôr do 14. dňa nasledujúceho mesiaca. V opačnom prípade je povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,1 % za každý deň.
- Právo na poskytnutie zliav z nájomného alebo úhradu za poskytované služby, musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu u prenajímateľa. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od dňa, došlo ku skutočnostiam.
- Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádzajú jeho práva a povinnosti na ostatných spoločných nájomcov (manžel, manželka apod.).
- Ustanovenie platí aj v prípade, ak nájomca opustí spoločnú domácnosť trvale, mimo služobných bytov a bytov osobitného určenia.
- Zálohy na poskytované služby je prenajímateľ oprávnený upravovať podľa skutočností zistených pri vyúčtovaní týchto poplatkov.
- Nájomca je povinný neodkladne hlásiť všetky zmeny v užívaní bytu, ktoré mali vplyv na stanovenie nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu.
- Vyúčtovanie nájomného, dodávky teplej vody a tepla zabezpečí prenajímateľ do 30. apríla nasledujúceho roka, spolu s vyúčtovaním nákladov na opravy a údržbu podľa nákladových stredísk.

III. oddiel

Zánik nájmu bytu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktoré sa dojednal, ak sa nedohodne inak. U nájomcov, u ktorých nie je určená doba užívania sa nájom končí písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak nájomca užíva byt aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vyst'ahovanie z bytu na súde do 30. dní, obnovuje sa nájomná zmluva.
3. Nájomnú zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote.
4. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcejmu, ako byt prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu, nájomca za škody zodpovedá. Domáhať sa náhrady možno do 6. mesiacov od odovzdania bytu.
5. V prípade zmeny vlastníckych práv má nájomca garantované prednostné právo na odkúpenie bytu, za podmienok ustanovených v Občianskom zákonníkom od pôvodného majiteľa, ktoré sa viaže na trvanie pracovného pomeru nájomného v PNH.

IV. oddiel

Záverečné ustanovenie

1. Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom: **05.04.2011** uzatvára sa na dobu určitú, t. z. do trvania pracovného pomeru v PN Hronovce.
2. Na túto nájomnú zmluvu sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 47/92 Zb. §663 - 723 a vyhláška č. 15/92 Zb. , opatrenia MF SR č. R-1/2003 zo dňa 28.01.2003.
3. Zmeny jednotlivých oddielov nájomnej zmluvy je možné vykonať písomne, a to formou dodatku. Výnimku tvorí II. oddiel ods. 1, na ktorý sa vzťahuje ods. 6.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
5. Prílohou tejto zmluvy je:
 - a) protokol o prevzatí bytu,
 - b) evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb spojených s užívaním bytu,

V Hronovciach, 07.04.2011

Nájomca:

Prenajímateľ: MUDr. Marek ZELMAN
riaditeľ nemocnice