

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
Olexandr Kashel, Kudrjashova 7, 270apt, 03035 Kyiv
Bohdan Kashel, 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 Dr. Oleksandre Ivanovej do spoločného užívania s Olexandrom Kashelom, nar. 08.09.1975 – manželom a Bohdanom Kashelom, nar. 11.08.2010 – synom, priestory bytu č. 1b v nasledovnom členení:

predsieň

kuchyňa, jedáleň (obývacia izba)

sociálne zariadenie

izba

s rozlohou: 40.19 m²

III.

Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu: Od 10.02.2016 do 31.12.2018

IV.

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 predmety ZTI s batériami, sprchovací kút, zásuvky, vypínače, osvetlenie, kombi sporák, odsávač pár, kuchynská linka

c. technický stav bytu: byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

V.

Nájomné

Výška nájomného a úhrad 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 **28,63,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu **121,00,-EUR**

Spolu úhrada: **149,63,-EUR**

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

nájomné vo výške **28,63,-EUR** na č.ú.7000005655/8180

za služby v výške **121,00,-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 zaplatenia. 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.

VI.

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.

ï\ 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.

VII.

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 31.12.2018, 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.
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 štyroch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca dva exempláre.
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 05.02.2016

Nájomca