

Nájomná zmluva k služobnému bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a § 1 ods. 3 písm. a) resp. c) zák. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľom:

**Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany so sídlom v Bratislave, Pri Šajbách
č. 12, 831 06**

zastúpená riaditeľom Mgr. Norbertom Kochom

IČO: 34 000 666, IČ DPH: SK 20 21 35 23 88

bankové spojenie: Štátna pokladnica: IBAN: SK57 8180 0000 0070 0016 6045

SWIFT: SPSRSKBAXXX

zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydanéj MO SR

a

Nájomcom: **Ing. Petra Pitel'ová**
.....

xxxxxxxxxx
nar.:

Gercenova 29, 851 01 Bratislava
Trvalé bydlisko:

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy / bytu zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra Malacky pre obec Stupava, katastrálne územie Stupava- Mást I, na liste vlastníctva č. 4146 :

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 8 na 3. poschodí v dome súp. č. 1573 na ul. Štúrova č. 18 (ďalej len byt).
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, WC, kúpeľňa, (príp. kúpeľňa spolu s WC) predsieň, komora, šatník a pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa v prítomnosti zástupcu prenájomateľa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaskopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi byt na dobu určitú a to počas trvania služobného resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany.
2. Nájom vzniká dňom odovzdania a prevzatia bytu nájomcom t.j. dňom podpísania Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi na základe tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájiateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné, vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, sú vyčíslené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za byt, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia mesačne pozadu t.j. so splatnosťou v posledný deň príslušného mesiaca na účet Štátnej pokladne IBAN: **SK57 8180 0000 0070 0016 6045**
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenájiateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania, resp. podľa príslušných právnych predpisov.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenájiateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačného nájomného ako i mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Rozhodujúce skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a zo zmeny počtu bývajúcich osôb. Prenajíateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenájiateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájiateľa na vykonanie zmeny.
7. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenájiateľ sám; prenájiateľ spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenájiateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Pri vyúčtovaní služieb bude zároveň prevedené vzájomné započítanie pohľadávok, splatných ku dňu vyúčtovania, podľa § 580 OZ.
9. Prenajíateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu (čl, IV. bod 7 zmluvy).

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenájiateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 696 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia OZ.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný riaditeľom BARMO.
3. Nájomca pri podpise nájomnej zmluvy oznámi prenájiateľovi mená a dátumy narodenia príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte (narodení, úmrtí, opustení domácnosti) nájomca túto skutočnosť oznámi prenájiateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.

5. Prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt ďalšie osoby môže nájomca len so súhlasom prenajímateľa.
6. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu sa vzťahujú aj na osoby bývajúce s ním v jednej domácnosti, ak nájomca zomrie alebo natrvalo opustí spoločnú domácnosť.
7. Byt ani jeho časť nemôže nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať ďalšej osobe, vymeniť za iný byt, ani ho upravovať t.j. vykonávať také stavebné úpravy, ktoré by zásadným spôsobom zmenili štandard, ktorý mal byt pri obstaraní.
8. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu služobného bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s poškodením služobného bytu a jeho zariadenia v aktuálnych cenách, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
10. Prenajímateľ má právo vstupu do prenajatého služobného bytu na vykonanie kontroly stavu bytu a jeho zariadenia, vykonanie inventarizácie majetku, ako aj za účelom odstránenia nahlásených závad, ďalej v prípade havárie a požiaru.

V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi vypratáný 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. Spolu s nájomcom sú povinné vypratať sa z bytu aj všetky osoby bývajúce s ním v domácnosti.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymenovaných v § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka, a to bez privolenia súdu.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, 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.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v CRZ ÚV SR na internete.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca zhodne vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svojimi podpismi na zmluve potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok.

V Bratislave dňa:

V Stupave dňa:

.....
Riaditeľ BARMO-prenajímateľ

.....
podpis nájomcu