

ZMLUVA O NÁJME SLUŽOBNÉHO BYTU

uzatvorená podľa §§ 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

č.p.:

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajíateľ: **Slovenská republika – Liečebno-výchovné sanatórium**
Hrdličkova ul.č. 2662/21
831 01 Bratislava,
zastúpený: **PaedDr. Evou Kapucianovou – riaditeľkou**
IČO: 31789871
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000179866/8180
IBAN: SK 78 8180 0000 0070 0018 0023

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Ivan Fideš**, rodený Fideš
Dátum narodenia: 10.06.1947.
Trvale bytom: Hrdličkova ul. č. 21, 831 01 Bratislava

(ďalej len „**nájomca**“ a spoločne s prenajíateľom ako „**zmluvné strany**“) sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme služobného bytu (ďalej len „**zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Čl. II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajíateľ je podľa LV č. 2801 k. ú. Vinohrady obce BA-m.č. Nové Mesto v okrese Bratislava III. vlastníkom a správcom služobného bytu na prízemí budovy liečebno-výchovného sanatória, súpisné číslo 2662, na parc. reg. „C“ č. 19537/4 (ďalej len „**byt**“).
2. Správcom budovy, v ktorej sa nachádza byt je Liečebno-výchovné sanatórium, Hrdličkova ul. č. 2662/21 v Bratislave.
3. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný v bode 1 tohto článku.
4. Byt je I. kategórie a pozostáva z 3 izieb a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a špajza. Celková výmera bytu je 97,80 m².
5. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej energie, rozvody plynu, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody (studenej a teplej), rozvody kanalizácie a k nim príslušné zriaďovacie predmety.
6. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do bytu, vrátane zárubní.
7. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho stav mu je dobre známy nakoľko ho užíva od 25.11.1978 na základe zápisu o dohode o odovzdaní a prevzatí

bytu s Detským domovom Bratislava, Krásna Hôrka, právny predchodcom súčasného vlastníka a správcu.

8. Nájomca je oprávnený užívať byt so svojou dcérou a vnučkou, byt budú užívať spolu tri osoby.
9. Okrem nájomcu môžu byt užívať ďalšie osoby len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, okrem maloletých detí v starostlivosti nájomcu.
10. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu patriace k bytu.
11. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom.

Čl. III.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájom začína dňa **01.06.2016** a uzatvára na dobu určitú do **31.05.2017**.
2. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1 tohto článku,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy podľa bodu 5 a 6 tohto článku.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka vypovedať nájom, ak:
 - a) nájomca hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
5. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy, ak byt nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšie ako štyri týždne, pričom za toto obdobie nie je nájomca povinný platiť nájomné dohodnuté podľa tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca:
 - a) je v omeškaní s platbou nájomného alebo s platbou preddavkov za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako štyri mesiace,
 - b) užíva byt alebo jeho časť v rozpore so touto zmluvou,
 - c) neplní alebo zanedbáva povinnosti, ku ktorým sa zaviazal a ktoré sa týkajú bežnej údržby bytu,
 - d) zmení dohodnutý účel užívania.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení vo forme doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane a týmto dňom zmluva zaniká.

8. Po zániku nájmu bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že obnovenie tejto nájomnej zmluvy podľa § 676 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka sa nepoužije. To však nebráni uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada preddavkov za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je určené vo výške **91,36 €/ mesiac** (slovom deväťdesiatjeden eur 36/100), v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov.
2. Nájomca bude uhrádzať nájomné vo výške 91,36 €, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bezhotovostným prevodom v prospech účtu č.SK6081800000007000410140 vedeného v Štátnej pokladnici, počas platnosti tejto zmluvy, do 31.05.2017.
3. Spôsob úhrady nájomného je možné zmeniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán.
4. Preddavky za služby t.j. vodné, spojené s užívaním bytu, vo výške podľa cenníka BVS, tvoria samostatnú prílohu zmluvy a nájomca je povinný uhradiť tieto vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, bezhotovostným prevodom v prospech účtu č.SK5081800000007000150748 vedeného v Štátnej pokladnici, počas platnosti tejto zmluvy, do 31.05.2017.
5. Vyúčtovanie preddavkov za služby spojené s užívaním bytu vykoná správca bytu a prenajímateľ podľa skutočnej spotreby, najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.
6. Zmeny v počte osôb, ktoré budú užívať byt s nájomcom podľa bodu 8 článku II. a v súlade s bodom 9 článku II. tejto zmluvy, je nájomca povinný oznámiť správcovi bytového domu a prenajímateľovi do 10 dní odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Byt nie je predmetom odovzdania, nakoľko ho nájomca užíval od roku 1992.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu.
3. O potrebe opráv sú prenajímateľ ako i nájomca povinní písomne informovať druhú zmluvnú stranu bez zbytočného odkladu.
4. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu, ktoré sa nachádza v byte.
6. Nájomca je povinný:

- a) uhrádzať drobné opravy v byte, v miestnostiach, ktoré sú súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia ako aj výmenu drobných súčiastok jednotlivých predmetov ak ich cena neprevýši 6,64 € (slovom šesť eur 64/100) na jednu opravu,
 - b) uhrádzať práce spojené s bežnou údržbou bytu „obvyklé udržiavacie náklady“ (napr.: maľovanie, nátery, oprava a výmena zámky),
 - c) udržiavať byt v čistom a užívateľnom stave,
 - d) dodržiavať protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady sám a požadovať od neho náhradu.
 8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením si tejto povinnosti. Ak hrozí nebezpečenstvo pri oneskorení opravy je nájomca povinný prijať všetky primerané opatrenia, ktoré od nájomcu možno očakávať na ich odstránenie škody, resp. na zabránenie jej šíreniu, pričom povinnosť nájomcu oznámiť škody prenajímateľovi tým nie je dotknutá.
 9. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré spôsobí svojim konaním v byte, na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach v dome; je povinný tieto na vlastné náklady odstrániť. Toto sa vzťahuje aj na osoby žijúce s nájomcom v byte a tiež tie, ktoré sa s jeho súhlasom v byte zdržiavali.
 10. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady.
 11. Po zániku nájmu je nájomca povinný odhlásiť sa z prechodného alebo trvalého pobytu z adresy bytu. To platí aj o osobách, ktoré s ním žili v byte.
 12. Nájomca je povinný vypratať a protokolárne odovzdať byt prenajímateľovi najneskôr v deň ukončenia nájmu, v stave zodpovedajúcom s prihliadnutím na bežné opotrebenie.

Čl. VI.

Sankcie

1. Ak nájomca neuhradí preddavky na služby spojené s užívaním bytu a nedoplatky súvisiace s vyúčtovaním týchto služieb alebo je v omeškaní v lehote podľa bodu 4 článok IV. tejto zmluvy je povinný zaplatiť poplatok z omeškania podľa platných predpisov.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.
2. Túto zmluvu možno meniť len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán vo forme písomného dodatku; predmetom dodatku nemôže byť predĺženie nájmu.
3. Zásielka odoslaná doporučene na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy sa v prípade, že ju adresát neprevezme považuje za doručení v tretí deň po jej odovzdaní na poštovú prepravu. V prípade osobného doručenia sa zásielka považuje za doručení dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom odmietnutia jej prevzatia druhou zmluvnou stranou. Pre doručenie písomnej výpovede sa v súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka primerane použije ustanovenie § 46 Občianskeho súdneho poriadku.

4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase uzavretia tejto zmluvy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvu zverejní prenajímateľ do 7 dní od jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jeden rovnopis.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, bez omylu v osobe alebo predmete zmluvy, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdili svojimi podpismi.

V Bratislave dňa 1.6.2016

Za prenajímateľa

PaedDr. Eva Kapucianová

riaditeľka

Nájomca:

Ivan Fideš