

ZMLUVA O NÁJME BYTU

PRENAJÍMATEĽ: Slovenská republika
správca: Fakultná nemocnica Trnava
sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava
IČO: 00 610 381
DIČ: 2021191084
IČ DPH: SK2021191084
štatutárny orgán: Ing. Martin Neštický, MBA - riaditeľ
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK54 8180 0000 0070 0028 1238
zriadený: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa
14.6.1991, v znení Rozhodnutia č. 1311/98-A-865/98-OLP zo
dňa 24.6.1998, v znení Rozhodnutia č. M/1206/2003 zo dňa
21.3.2003
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA: **Denisa Kačmarčíková, rod. Antalová**
r. č.:
trvale bytom: ul. Dovčíkova 403, Gemerská Poloma, 04922
IBAN:
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

u z a t v á r a j ú

v súlade s ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

ZMLUVU O NÁJME BYTU (ďalej len ako „Zmluva“)

za týchto podmienok:

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

1/

Prenajímateľ je štátnou príspevkovou organizáciou v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky podľa ust. § 21 a nasl. zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, ktorý je vedený Okresným úradom Trnava, pre okres Trnava, obec Trnava, kat. územie Trnava, na LV č. 2467 v časti A – LV: majetková podstata je stavba charakterizovaná ako bytovka T13 – 12b.j. súp. č. 7162 postavená na pozemku parc. č. 6459 zastavané plochy a nádvoria o výmere 322 m².

Čl. 2 Predmet a účel nájmu

1/

Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu a to služobný 1 izbový byt o úžitkovej ploche 40,77 m², (z toho plocha obytných miestností 17,01 m² a vedľajších miestností 23,76 m²) nachádzajúci sa na prízemí bytového domu na ul . A. Žarnova 11/a špecifikovaný v Čl. 1 tejto zmluvy vrátane všetkého príslušenstva a súčastí bytu (ďalej len „predmet nájmu“), ktorý je viazaný na nájomcom vykonávanú prácu.

2/

Predmet nájmu pozostáva z jednej obytnej miestnosti. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa vrátane WC, komora a pivnica. Súčasťou bytu /predmetu nájmu/ je jeho vnútorné vybavenie a to: kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, WC misa, umývadlo, vaňa, radiátory, rozvody elektrickej inštalácie, ústredného kúrenia, vody (SV a TÚV), plynu, kanalizácie, zvod spoločnej televíznej antény, poštová schránka, zvonček.

3/

Popri práve užívať predmet nájmu má nájomca právo užívať súčasti bytu a spoločné časti domu ktorými sú napr. vchod, chodba, schodištia...

4/

Vlastníctvo bytu /predmetu nájmu/, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu.

5/

O odovzdaní a prevzatí bytu /predmetu nájmu/ sa vyhotoví zápisnica v dvoch exemplároch, po jednom exemplári pre každú zmluvnú stranu, v ktorom sa opíše stav predmetu nájmu vrátane príslušenstva a zariadení.

6/

Prenajíateľ vyhlasuje, že byt /predmet nájmu/ je v stave zodpovedajúcom jeho účelovému určeniu.

7/

Prenajíateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi výlučne za účelom bývania ako služobný byt, pričom nájomca začal vykonávať prácu pre prenajíateľa na základe pracovnej zmluvy zo dňa 16.08.2016, na pracovnej pozícii sestra.

8/

Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

Čl. 3 Nájomné

1/

Nasledujúci deň po nadobudnutí účinnosti zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajíateľovi za predmet nájmu nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.

2/

Výška nájomného bola stanovená v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 podľa ktorého sa za byt I. kategórie považuje suma v EUR:

Typ miestnosti:	plocha v m ² :	EUR/ m ² obytnej/vedľ. miestnosti:	EUR/mesiac:
- obytné miestnosti	17,01	1,121954/-	19,08
- vedľajšie miestnosti	23,76	-/0,524464	12,46
- základné prevádzkové zariadenia	-	-/-	16,99
			<hr/>
	40,77		48,53
- zníženie ceny nájmu spoločné soc. zariadenia (WC + kúpeľňa)			-12,61
Výška nájomného v EUR za mesiac:			35,92 EUR

3/

Zmluvné strany sa dohodli na úhrade za plnenia spojené s užívaním bytu:

	<u>preddavok za mesiac/EUR</u>
1. vodné a stočné	5,35
2. TÚV/osoba	15,28
3. teplo (plyn)	30,19
4. El. ener.za užívanie spol.častí domu/os	0,75
5. odvoz domového odpadu/osoba	1,24
6. interná telefónna klapka	1,19
Zálohová platba na jednu osobu:	54,- EUR

Nájomné a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné v mesačných splátkach do konca bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Platby sú zaplatené včas, ak je pripísaná príslušná suma na účet prenajímateľa v dohodnutej dobe splatnosti. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zálohová platba za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomcovi zúčtovaná na základe skutočne odobratých plnení alebo na základe priemeru vypočítaného pomerom k celku a to na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi dodávateľmi energií, spravidla v termíne do 31. 05. bežného roka za predchádzajúce účtovné obdobie.

5/

Prenajímateľ má právo zvýšiť dohodnuté nájomné v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného (Rozhodnutia Ministerstva financií SR vo veciach regulácie cien nájomného) a zároveň si vyhradzuje právo zvýšiť dohodnutú výšku zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu ak k nim dôjde, avšak maximálne o sumu, o ktorú sa reálne zvýšia platby prenajímateľa, alebo ak spolu s nájomcom bude žiť v byte aj iná osoba/osoby, a to formou dodatku k tejto zmluve o nájme bytu. Nájomca je povinný zmenu výšky nájomného a/alebo zmenu platieb za plnenia spojené s užívaním bytu akceptovať.

6/

Zmenu výšky nájomného a výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny, o čom bude vopred písomne informovať nájomcu.

7/

Nájomca je povinný do 1 mesiaca (t.j. 30 dní) oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného a výšky zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu. (napr. zmena počtu osôb v domácnosti...).

Čl. 4

Doba nájmu

1/

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na 3 mesiace odo dňa uzavretia tejto zmluvy.

2/

Nasledujúci deň po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy je nájomca oprávnený vstupovať do predmetu nájmu, nasťahovať nábytok a svoj majetok. Skutočný nájom predmetu nájmu a s tým spojená povinnosť platiť nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa Čl. 4 tejto zmluvy začína tým istým dňom.

Čl. 5

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy

1/

Práva a povinnosti prenajímateľa:

a) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a to ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu formou zápisnice.

b) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

c) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať opravy a udržiavanie predmetu nájmu, len pokiaľ ide

o náklady presahujúce bežnú údržbu.

d) Prenajímateľ sa zaväzuje pomáhať nájomcovi pri riešení problémov, ktoré sa prípadne vyskytnú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

e) Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu a mimo času odsúhlaseného nájomcom. Toto neplatí v prípade hroziaceho nebezpečenstva.

f) Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci a vnesený do predmetu nájmu nájomcom.

2/

Práva a povinnosti nájomcu:

a) Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu .

b) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto zmluve a starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.

c) Nájomca je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 EUR zabezpečuje a znáša nájomca vo vlastnej réžii.

d) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.

e) Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s výskytom poistnej udalosti.

f) Nájomca je povinný udržiavať poriadok v predmete nájmu na vlastné náklady.

g) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak sa k náhrade nákladov prenajímateľ zaviazal pri vyjadrení súhlasu s týmito zmenami /úpravami/.

h) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.

i) Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu.

k) Nájomca je povinný predmet nájmu zabezpečiť proti vniknutiu cudzích osôb (zamykať).

l) Nájomca je povinný umožniť kontrolu technického zariadenia predmetu nájmu prenajímateľovi alebo prenajímateľom určenej osobe vo vopred dohodnutých termínoch.

m) Nájomca prevezme od prenajímateľa kľúče od predmetu nájmu nasledujúci deň po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy v jednom vyhotovení. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí nájomca na vlastné náklady. Ďalšie vyhotovené kľúče od predmetu nájmu budú uložené v zalepenej obálke opatrenej podpisom nájomcu a budú uložené u prenajímateľa. Tieto uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade havárie v neprítomnosti nájomcu, prípadne na požiadanie nájomcu. Nájomca je oprávnený vymeniť kľúče od predmetu nájmu na vlastné náklady za predpokladu, že odovzdá jedno vyhotovenie kľúčov prenajímateľovi v zalepenej obálke opatrenej podpisom nájomcu. Aj takto uložené kľúče môžu byť použité iba na účel a spôsobom uvedeným v predchádzajúcom texte tohto písma.

n) Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie, čistý. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od prenajímateľa obdržal.

O prevzatí priestorov spíšu zástupcovia účastníkov zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa do 30 dní od skončenia nájmu zaväzuje vyrovnáť všetky svoje záväzky voči prenajímateľovi vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto zmluve s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude zmluvným stranám známa v čase skončenia nájmu.

Čl. 6

Skončenie nájmu

1/

Nájom sa skončí :

a) uplynutím času, na ktorý sa dojednal

b) písomnou dohodou zmluvných strán

c) písomnou výpoveďou nájomcu bez udania dôvodu alebo prenajímateľa, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane

d) odstúpením od zmluvy

2/

Prenajímateľ je oprávnený ukončiť záväzkovo právny vzťah založený touto zmluvou výpoveďou ak:

a) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný

b) nájomca hrubo poškodzuje prenajatý 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

c) nájomca hrubo poškodzuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo ak prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu

d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravu, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať

e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie

3/

Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy ak:

a) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi tým vzniká škoda alebo mu hrozí škoda na predmete nájmu

b) nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy

c) nájomca odmietne podpísať dodatok k zmluve o nájme bytu z dôvodov uvedených v Čl. 3

4/

Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy:

a) ak predmet nájmu bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť sa stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie alebo zdraviu závadný

b) ak prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy

V takomto prípade zmluva zaniká dňom nasledujúcim po doručení písomného odstúpenia od zmluvy druhému účastníkovi.

5/

Pri skončení nájmu sú zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluvy do 30 dní od skončenia nájmu, s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude známa v čase skončenia nájmu. V 30 dňovej lehote od skončenia nájmu nájomca vyprázdni predmet nájmu a odovzdá ho vyprázdnený prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu a čistý.

Po skončení nájmu a odovzdaní predmetu nájmu účastníci vyhotovia Zápis o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.

6/

V prípade, ak nájomca po ukončení nájmu ku dňu skočenia nájmu neuvolní predmet nájmu, dáva podpisom tejto zmluvy prenajímateľovi súhlas k tomu, aby pristúpil k vyprataniu predmetu nájmu svojpomocne s tým, že všetky náklady spojené s vypratáním predmetu nájmu a uložením vecí nájomcu na mieste, ktoré mu prenajímateľ oznámi, prenajímateľovi uhradí v ním vyčíslenej a dokladovanej výške. Za účelom zaplataenia takto určených nákladov dáva nájomca súčasne súhlas k tomu, aby prenajímateľ uspokojil svoje pohľadávky zadržaním vecí, ktoré sú vlastníctvom nájomcu a v predmete nájmu sa ku dňu zániku nájmu budú nachádzať.

7/

Za každý deň omeškania so splnením si povinnosti podľa predchádzajúceho odseku, až do vypratania predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR/ deň.

Čl. 7

Záverečné ustanovenia

1/

Táto zmluva je pre účastníkov záväzná a platná dňom jej podpísania oprávnenými osobami konajúcimi v ich mene. Zmluva podlieha zverejneniu v centrálnom registri zmlúv a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

2/

Všetky zmeny a doplnky týkajúce obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých účastníkmi v tejto zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k zmluve, podpísané oboma zmluvnými stranami.

3/

Práva a povinnosti účastníkov zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto zmluvy.

4/

Doručovanie dokumentov podľa tejto zmluvy sa bude vykonávať prostredníctvom doporučenej pošty na adresy zmluvných strán, ktoré sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy, prípadne na adresu predmetu nájmu.

5/

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každý účastník zmluvy obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

6/

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené k uzatvoreniu tejto zmluvy, záväzne vyhlasujú, že sa z obsahom zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trnave, dňa

Podpisy účastníkov zmluvy

Za prenajímateľa:

Ing. Martin Neštický, MBA
riaditeľ

.....
podpis a pečiatka

.....
dátum

Nájomca:

Denisa Kačmarčíková

.....
podpis a pečiatka

.....
dátum