

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2/2021/ÚKSÚP

v zmysle § 663 nasl. a §685 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov a Zákona č. 182/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami

Čl. I.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: SR - Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave
Matúškova 21, 833 16 Bratislava
IČO: 00 156 582
DIČ: 2021023026
zastúpený: Ing. Jana Vargová PhD. , generálna riaditeľka
bank. spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 3, 810 05 Bratislava
číslo účtu: SK 86 8180 0000 0070 0007 7253 – pre platbu nájmu
SK 29 8180 0000 0070 0007 7309 – pre náklady súvisiace s nájmom
zriadený: Ministerstvo земеделství a výživy v Prahe, č.j. II-4-1178/68/23 zo dňa 17.12.1968 v znení zriaďovacej listiny MP a RV SR č. 2450/2017-250 zo dňa 27.06.2017.

(ďalej ako „prenajímateľ“)

2. Nájomca: Jana Meliorisová, rodená: Staňová
trvale bytom: Ondrašova č.7 , 0138 22 Slovenské Pravno
narodená dňa :
rod .č.:
štátna príslušnosť:
zamestnaná:

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej aj ako spolu „zmluvné strany“)

Článok II.

Predmet nájomnej zmluvy

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt II kategórie č.1 na 1 a 2 poschodí, nachádzajúci sa v bytovej budove- rodinný dom so súp. č. 22, situovaný na parcele „C“ KN 3 k.ú.: Bodorová, obec: Bodorová, okres: Turčianske Teplice, evidovaný na LV č. 53.

2/ Predmetný byt má celkovú rozlohu 108,68m², pričom pozostáva zo 4 obytných miestností o výmere 61,5m², kuchyne o výmere 15,2m², chodby o výmere 24m², kúpeľňa +WC+ špajza spolu o výmere 7,98m².

3/Vybavenie vyššie uvedeného bytu je nasledovné:

- kúpeľňa: keramický obklad, vaňa so sprchovou hlavicom a zmiešavacou batériou, umývadlo so zmiešavacou batériou a elektrický zásobník na teplú vodu
- WC: splachovacie
- vykurovanie- na tuhé palivo- ústredné centrálné regulované
- kuchyňa: kuchynská linka, linoleum, svietidlo
- izby: podlaha- plávajúca + linoleum, svietidlá, drevené okná
- predsieň: linoleum, svietidlá
- pivnica/ kotolňa: kotol na tuhé palivo
- vstupné dvere
- ostatné vybavenie bytu

Článok III. Doba nájmu

1/ Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od: **01.02.2021 do 01.02.2025** kedy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný a prevzatý povereným zástupcom prenajímateľa za prítomnosti nájomcu, ktorý podpíše a bude obsahovať popis stavu bytu pri jeho odovzdaní, ak sa nedohodnú inak.

2/ Doba nájmu skončí uplynutím dojednanej **doby podľa bodu 1 tohto článku**. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu – **byt** v stave spôsobilom na ďalšie užívanie. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa na predĺženie doby nájmu na rovnaké obdobie za rovnakých podmienok najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu po splnení podmienok, že byt neprenehá počas doby nájmu do užívania tretej osobe, bude riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu a v čase predĺženia doby nájmu bude zamestnaný v pracovnoprávnom pomere u prenajímateľa.

3 /Nájomca je povinný bez vyzvania prenajímateľa – správcu predmetný byt uvoľniť bez písomného vyzvania alebo upozornenia a **bez bytovej náhrady** po skončení doby nájmu.

4/ Ak nájomca predmetný byt po uplynutí dohodnutej doby neuvoľní, bude z neho na základe predmetnej zmluvy vypratán na jeho náklady v deň ukončenia nájmu ak sa nedohodnú inak.

5/ Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodu, ak nájomca prestane pracovať pre prenajímateľa. Výpovedná doba je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

6/ Nájomca svojím podpisom čestne prehlasuje, že z dôvodu podpísania tejto zmluvy neukončil užívanie iného bytu, nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom resp. spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu a to v mieste výkonu práce. V prípade porušenia ustanovení tohto článku, prenajímateľ ma právo vypovedať nájom bez bytovej náhrady.

Článok IV. Cena nájomného, spôsob platby a splatnosť

1/ Cena nájmu je stanovená na základe „**Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 21.decembra 2011 č.01/R/ 2011 o regulácii cien nájmu bytov a Opatrenie Ministerstva financií slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov**“, ktorý určuje maximálnu cenu nájmu bytu za mesiac:

II. kategória:

- obytné miestnosti vo výške 0,750183€ /m²/mesiac
- vedľajšie miestnosti vo výške 0,448118 €/m²/mesiac

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený do II. kategórie, výška nájomného je: **60,28- €** mesačne

- obytné miestnosti 61,50 m²
- vedľajšie miestnosti 47,18 m²

S p o l u : 108,68 m²

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume **60,28- €** a to v pravidelných platbách vždy **do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**

3/ V cene nájomného nie je zahrnutá úhrada za náklady spojené s užívaním bytu.

4/ Náklady s užívaním bytu okrem nájomného hradí nájomca osobitne poskytovateľovi služieb – vodné, stočné a ďalšie platby spojené s údržbou vyhradených technických zariadení, ktoré sú definované v zmysle Vyhlášky číslo 508/2009 Z. z., ktoré vzniknú počas doby nájmu. Prenajímateľ sa dohodol s nájomcom, že za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca hradiť spolu s nájomným zálohovými platbami. Prenajímateľ je povinný raz ročne vyúčtovať nájomcovi spotrebu plnení spojených s užívaním bytu a upraviť výšku zálohových platieb a to najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roku. V prípade nedoplatkov nájomcu na plneniach spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť tento nedoplatok do 15 dní odo dňa predloženia vyúčtovania prenajímateľom. V prípade preplatku na plneniach spojených s užívaním bytu je nájomca oprávnený započítať si výšku preplatku na nasledujúcom splatnom nájomnom. Prenajímateľ sa dohodol s nájomcom, že zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške vodné a stočné a iné sú vo výške **15,00 € mesačne**.

5/ Úhrady ďalších nákladov, ktoré v spojitosti s užívaním bytu vzniknú, je povinný nájomca uhradiť na základe predloženej faktúry od prenajímateľa späť za kalendárny rok vždy najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka.

6/ Prenajímateľ je povinný vopred informovať nájomcu o potrebe vykonať revízie a vopred ho informovať o cene za vykonanie príslušnej revízie.

7/ Prenajímateľ je oprávnený zo zákona zvýšiť nájomné v prípade zmeny kategórie bytu alebo zmeny opatrenia stanovujúcim ceny nájmu bytov.

Článok V. Podmienky nájmu

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do prenájmu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2/ Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatom byte žiadne stavebné úpravy, prípadne iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa ale iba s jeho písomným zvoľením. Ak by nájomca konal bez súhlasu prenajímateľa, porušil by tak ustanovenie predmetnej zmluvy. Nájomca sa zaväzuje v prenajatom byte vykonávať a uhrádzať drobné opravy a bežnú údržbu, súvisiace s jeho bežným užívaním na vlastné náklady do výšky stanovenej ustanoveniami § 5 a nasledujúcimi nariadeniami vlády č. 78/1995 Z.z.

3/ Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vzniknú v súvislosti s užívaním bytu podľa tejto zmluvy na stavebnej časti objektu, vnútornom vybavení a zariadení v dôsledku konania alebo činnosti jeho užívateľom, alebo tretích osôb, ktoré sa v byte zdržujú.

4/ Nájomca je povinný hradíť náklady , ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

5/ Nájomca je zo zákona povinný poistiť si vnútorné vybavenie bytu a to v rozsahu svojho majetku na vlastné náklady.

6/ Prenajímateľ a nájomca môžu od zmluvy o prenájme služobného bytu odstúpiť kedykoľvek a to písomným oznámením druhej zmluvnej strane a to z titulu porušovania tejto zmluvy, neplnením si zmluvných povinností alebo ukončením pracovného pomeru nájomcom.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1/ Nájom sa skončí a to uplynutím doby na ktorý bol dojednaný.

2/ Nájomca je oprávnený vypovedať nájom aj bez udania dôvodu. Vypovedná doba je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.

3/ Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom služobného bytu z nasledujúcich dôvodov:

- nájomca ukončil služobný resp. pracovný pomer u prenajímateľa
- nájomca hrubo porušuje podmienky nájomnej zmluvy – neplatí riadne a včas v zmysle článku č. IV. nájomné a náklady súvisiace s nájomom po dlhšiu dobu ako 3 mesiace
- prenechá byt do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- nájomca poškodzuje zariadenie bytu

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1/ Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník a nastáva deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

2/ Túto zmluvu je možné meniť a doplniť výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.

3/ Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

4 /Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží po jeho podpise jedno (1) vyhotovenie a pre potreby prenajímateľa sú určené jej dve (2) vyhotovenia.

5/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, že jej obsahu rozumejú, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní jeho obsahu podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bodorovej dňa,.10.02.2021

V Bratislave , dňa 01.02.2021

Jana Meliorisová

Ing. Jana Vargová PhD.
generálna riaditeľka

\