

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 21/2021/ÚKSÚP

uzatvorená podľa ustanovení § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“) a Zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

1/ **Prenajímateľ:** **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 земеделства и выживы в Праге, ч. 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“)

a

2/ **Nájomca:** **Bc. Rozália Hupková**
narodená dňa :
rod .č.:
číslo OP:
trvalo bytom: **Továrenská 420/1, 018 61 Beluša**
stav:
štátna príslušnosť:
zamestnaná:

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt **I. kategórie**, nachádzajúci sa na adrese: **Beluša, Továrenská č. 420/1**, k. ú.: Beluša, obec Beluša, okres Púchov (ďalej len „byt“). Byt je zapísaný na Liste vlastníctva č. 2476 a nachádza sa v rodinnom dome s jedným nadzemným podlažím. Rodinný dom, v ktorom sa nachádza byt, je umiestnený na parcele č. 949/2 o výmere 147m².

2/ Byt pozostáva:

a) Obytné miestnosti, ktorých výmera je 74,08 m²

Spálňa	17,60m ²
Obývačka	21,83m ²
Izba	24,25m ²
Izba	10,40m ²

b) Neobytné miestnosti, ktorých výmera je 25,20 m²

Šatník	6,40m ²
Kuchyňa	12,0m ²
Chodba	6,80m ²

c) Ostatné miestnosti, ktorých výmera je 19,62 m²

Kúpeľňa	3,80m ²
WC	2,50m ²
Špajza	2,20m ²
Tech. miestnosť	3,42m ²
Závetrie	3,85m ²
Iná miestnosť	3,85m ²

Celková podlahová plocha bytu je **118,90m²**.

3/ Vnútorne vybavenie bytu je nasledovné:

- a) **vykurovanie:** kúrenie ústredné
- b) **rozvod plynu:** plynový kotol v byte
- c) **kúpeľňa:** je vybavená sprchovým kútom, umývadlom vrátane zmiešavacích batérií, prietokový ohrievač plynový
- d) **WC:** je splachovacie (umiestnené samostatne)
- e) **Kuchyňa:** je vybavená kuchynskou linkou s umývacím drezom a zmiešavacou batériou, plynovým sporákom, prietokový ohrievač elektrický
- f) **ostatné vybavenie bytu:** elektrické vedenie v byte je vedené pod omietkou, nátery okien, dverí ako aj maľovka sú v celom byte, plávajúca podlaha.

Článok III. Doba nájmu

- 1/ Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na kalendárne obdobie od **02.06.2021 do 01.06.2026**.
- 2/ Doba nájmu skončí uplynutím dojednanej päť (5) ročnej doby podľa bodu 1/ tohto článku. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu – t. j. byt v stave spôsobilom na ďalšie užívanie.
- 3/ Nájomca je povinný bez (písomného) vyzvania alebo upozornenia prenajímateľa predmetný byt uvoľniť a bez bytovej náhrady, po skončení doby nájmu.
- 4/ Ak nájomca predmetný byt po uplynutí dohodnutej doby neuvolní ani po písomnej výzve zo strany prenajímateľa, prenajímateľ sa bude domáhať svojho práva súdnou cestou.
- 5/ 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 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008** (ďalej len „opatrenie“), ktoré určuje maximálnu cenu nájmu bytu za mesiac:

Cena nájomného:

Plocha bytu	m ²	€/m ²	cena v €
obytné miestnosti	74,08 m ²	1,121954 (€/m ²)	83,11 €
neobytné miestnosti	25,20 m ²	0,524464 (€/m ²)	13,21 €
ostatné plochy bytu	19,62 m ²	---	---
SPOLU	118,90 m²		96,32 €

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený **do I. kategórie**, podľa opatrenia platného v čase uzatvorenia tejto zmluvy o nájme bytu, výška nájomného je **96,32 € (slovom: deväťdesiat šesť eur a tridsať dva centov)** mesačne.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume 96,32 € a to v pravidelných platbách prevodom na bankový účet pre platbu nájmu, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to **do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca**.

3/ V cene nájomného nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi preddavok **za dodávku tepla** (t. j. za dodávky plynu) vo výške 90,-€/mesiac a prevodom na bankový účet pre náklady súvisiace s nájmom, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.

4/ Náklady spojené s užívaním bytu (okrem nájomného, dodávok za teplo, dodávok za vodu) hradí nájomca osobitne poskytovateľom služieb - t. j. platby spojené s odvozom smetí, spotrebou elektrickej energie, ktoré vzniknú počas doby trvania nájmu.

5/ Úhrady ďalších nákladov, ktoré v spojitosti s užívaním bytu vzniknú ako i úhrady nákladov za pravidelné ročné revízie plynových zariadení, a to plynového kotla, komína a s údržbou vyhradených technických zariadení podľa platnej legislatívy Slovenskej republiky, je povinný nájomca uhradiť na základe predloženej faktúry od prenajímateľa spätne za kalendárny rok vždy najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný vopred informovať nájomcu o potrebe vykonať pravidelné ročné revízie a vopred nájomcu informovať o cene za vykonanie príslušnej revízie.

6/ V prípade, ak na základe ročného zúčtovania poskytovateľom služieb spojených s užívaním bytu podľa bodu 3/ tohto článku vznikne nedoplatok, je nájomca povinný uhradiť tento nedoplatok do pätnásť (15) kalendárnych dní odo dňa predloženia vyúčtovania prenajímateľom. V prípade, ak na základe ročného zúčtovania poskytovateľom služieb spojených s užívaním bytu podľa bodu 3/ tohto článku vznikne preplatok, sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi preplatok v lehote do pätnásť (15) kalendárnych odo dňa doručenia vyúčtovania prenajímateľovi.

7/ V prípade omeškania splatnosti úhrady nájomného za byt podľa bodu 2/, v prípade omeškania splatnosti úhrady za dodávku tepla podľa bodu 3/ a úhrady ďalších nákladov, ktoré v spojitosti s užívaním bytu vzniknú ako i úhrady nákladov za pravidelné ročné revízie plynových zariadení podľa bodu 5/ je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,5‰ (0,5 promile) dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým

sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.“).

- 8/ V prípade omeškania splatnosti úhrady za dodávku tepla podľa bodu 3/ a úhrady ďalších nákladov, ktoré v spojitosti s užívaním bytu vzniknú ako i úhrady nákladov za pravidelné ročné revízie plynových zariadení podľa bodu 5/ sa bude prenajímateľ domáhať svojho práva súdnou cestou.
- 9/ Prenajímateľ je oprávnený zo zákona upraviť nájomné v prípade zmeny kategórie bytu alebo zmeny opatrenia a súvisiacej platnej právnej úpravy, ktorá stanovuje ceny nájomov bytov a rovnako sa zmluvné strany dohodli, že výška úhrad nákladov v spojitosti s užívaním bytu sa bude automaticky prispôsobovať tak ako ich upravuje (zvyšuje) poskytovateľ služieb.
- 10/ Daň z nehnuteľnosti je uhrádzaná raz ročne prenajímateľom. Alikvotná časť dane z nehnuteľnosti za byt bude následne nájomcom refundovaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

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 súhlasom. Ak by nájomca konal bez súhlasu prenajímateľa bude sa to považovať za podstatné porušenie zmluvy. Nájomca sa zaväzuje v prenajatom byte uhrádzať drobné opravy a vykonávať bežnú údržbu, súvisiacu s jeho bežným užívaním na vlastné náklady do výšky podľa ustanovenia § 5 Nariadenia vlády č. 87/1995 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 zdržiavajú.
- 4/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne potrebu opráv týkajúcich sa predmetu nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ zo zákona. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za škody takto spôsobené na objekte pasivitou nájomcu, v dôsledku ktorej je znemožnené užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatným spôsobom alebo dlhšiu dobu zhoršujú užívanie predmetu nájmu - t. j. bytu.
- 5/ Nájomca je povinný hradiť náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 6/ Nájomca je zo zákona povinný poistiť si vnútorné vybavenie bytu a to v rozsahu svojho majetku na vlastné náklady.
- 7/ 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.
- 8/ Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet zmluvy – t. j. byt bude užívať spoločne so svojim synom Akékoľvek zmeny týkajúce sa osôb, s ktorými bude nájomca užívať predmet zmluvy – t. j. byt sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi vopred. Všetky zmeny podliehajú odsúhlaseniu s prenajímateľom. V prípade, ak nájomca poruší svoju oznamovaciu povinnosť v zmysle tohto bodu, bude sa to považovať za podstatné porušenie zmluvy.

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. Výpovedná doba je tri (3) kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
- 3/ Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom služobného bytu z nasledujúcich dôvodov:
 - a) nájomca ukončil služobný resp. pracovný pomer u prenajímateľa
 - b) nájomca porušuje podmienky nájmovej zmluvy, neplatí riadne a včas v zmysle článku č. IV. nájomné a náklady súvisiace s nájomom po dlhšiu dobu ako tri (3) kalendárne mesiace
 - c) prenechal byt do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
 - d) nájomca poškodzuje zariadenie bytu príp. spôsobil inú škodu v súvislosti s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy
 - e) nájomca porušil podstatným spôsobom túto zmluvu podľa čl. V. bod. 2/ a 8/ tejto zmluvy.
- 4/ V prípade podľa bodu 3/ tohto článku je výpovedná doba tri (3) kalendárne mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 5/ Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom byt prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 1/ Ak v zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z tejto zmluvy príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Táto zmluva nadobúda účinnosť deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády Slovenskej republiky.
- 2/ Túto zmluvu je možné meniť a doplniť výlučne formou písomných dodatkov podpísaných 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 Slovenskej republiky.
- 4/ Zmluva je vyhotovená v troch (4) rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane po jeho podpise dve (2) vyhotovenia 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 porozumeli, 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 Beluši dňa

V Bratislave dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Bc. Rozália Hupková

Ing. Jana Vargová, PhD.
generálna riaditeľka