

# N Á J O M N Á Z M L U V A

## číslo 9/2017/ÚKSÚP

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka číslo 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov a § 1 a nasl. zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami

---

zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** SR - Ústredný kontrolný a skúšobný ústav

poľnohospodársky v Bratislave

833 16 Bratislava, Matúškova 21

IČO: 00 156 582

DIČ: 2021023026

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

**Čísla účtov:** SK 70 8180 0000 0070 0053 6739, pre platbu nájmu

SK 29 8180 0000 0070 0007 7309, pre ostatné platby

Zastúpený: Ing. Peter Rusňák, PhD.

generálny riaditeľ

Zriadený : Rozhodnutím Ministerstva земедělství a výživy v Prahe

č.j.: II/4-1178/68/23 zo dňa 17.12.1968 v znení „Rozhodnutia“

Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR

Bratislava, číslo 738/2017-250 zo dňa 19.01.2017

a

**Nájomca** : Martin Musák

narodený dňa: [REDACTED]

rodné číslo : [REDACTED]

trvalo bytom : 093 03 Vranov nad Topľou

ulica : Herlianska č. 475/51

stav: [REDACTED]

štátna príslušnosť: SR

zamestnaný: ÚKSÚP Vranov nad Topľou

uzatvárajú dňa 1.3.2016 túto

## **z m l u v u o n á j m e b y t u**

### **čl. I.**

#### **Predmet nájomnej zmluvy**

1/ Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – služobného bytu vo Vranove nad Topľou, ul. Lomnická č. 749, prenecháva nájomcovi do užívania byt I. kategórie byt číslo 2, na I. poschodí, k.ú.: Čemerné, obec: Lomnica, okres: Vranov nad Topľou, zapísaný na LV č.: 1716, ktorý pozostáva z 3 izieb o výmere 51,9 m<sup>2</sup>, ďalej kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, špajze o výmere spolu 17,9 m<sup>2</sup> a pivnice. Celková plocha bytu **je 69,8 m<sup>2</sup>.** .

2/ Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľnosti – služobného bytu. Vybavenie bytu je nasledovné:

- **kúpeľňa:** je vybavená: vaňou zmiešavacou batériou a sprchovej hadice, umývadlom vrátane zmiešavacích batérií a podlahovej dlažby, po stenách je opotrebovaná maľovka, okno je drevené, ktoré je potrebné vymeniť. Vybavenie kúpeľne je po 35 rokoch opotrebované
- **WC** – splachovacie, podlaha dlažba, po stenách sú obkladačky
- vykurovanie – plynové, s vlastnou kotolňou
- **kuchyňa:** bez kuchynskej linky, bez vodovodnej batérie, opotrebovaná plávajúca podlaha, plynový sporák, drevené okno
- **izby:** drevená parketová podlaha, plastové okná so žalúziami a protihmyzovou sieťkou v dvoch izbách, jedna izba bez plastových okien
- **predsieň:** podlaha linoleum
- **balkón:** plastové dvere
- **pivnica:** v stave ďalšieho využitia
- **vstupné dvere:** spĺňajú účel použitia
- **vykurovanie:** ústredné kúrenie
- **ostatné vybavenie bytu** je nasledovné: elektrické vedenie v byte je vedené pod omietkou

## čl. II.

### Doba nájmu

1/ Nájom sa dojednáva na dobu určitú a to na obdobie od: **1.4.2017** do **31.12.2021** kedy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný a prevzatý právny zástupcom prenajímateľa za prítomnosti nájomcu, a ktorý podpíšu štatutárni zástupcovia 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 jeho ďalšieho využitia.

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

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

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

6/ Prenajímateľ a nájomca sa môžu dohodnúť na predĺžení doby nájmu, a to len na základe písomnej žiadosti nájomcu, ktorú je povinný doručiť prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred skončením doby nájmu podľa Čl. II bodu 1/ nájomnej zmluvy

**čl. III.**  
**Cena nájomného, spôsob platby a splatnosť**

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

**I. kategória:**

- obytné miestnosti
  - vedľajšie miestnosti
- 

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený do I. kategórie, výška nájomného je: 67,60 € mesačne

- obytné miestnosti                      51,90 m<sup>2</sup>
  - vedľajšie miestnosti                    17,90 m<sup>2</sup>
- 

**S p o l u :                                      69,80 m<sup>2</sup>**

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume **67,60 €** a to v pravidelných platbách vždy **do 10. dňa nasledujúceho mesiaca**.

3/ V cene nájomného nie je zahrnutá úhrada za služby spojené s užívaním bytu a poplatky za pravidelné ročné revízie plynových zariadení, plynového kotla a komína, ktoré si hradí nájomca sám.

4/ Náklady s užívaním bytu okrem nájomného hradí nájomca osobitne poskytovateľom služieb - odvoz smetí, spotrebu elektrickej energie, plynu 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.

5/ Úhrady nákladov za revízie plynového kotla, plynových zariadení a komína je povinný nájomca uhradiť na základe predloženej faktúry od prenajímateľa spätne za kalendárny rok vždy najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka

6/ Prenajímateľ je povinný vopred informovať nájomcu o potrebe vykonať revízie podľa bodu 5 Čl. III zmluvy a vopred informovať o cene za vykonanie príslušnej revízie.

7/ V prípade omeškania splatnosti úhrady nájomného za nájomne bytu je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške **0,05%** podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka číslo 40/1964 Zb., a Nariadenia vlády SR číslo 87/1995 Z.z., z bežnej sumy nájomného.

**8/ Prenajíateľ je oprávnený zo zákona zvýšiť nájomné podľa osobitného predpisu, na základe zvýšením cien vstupných komponentov.**

#### **čl. IV.**

##### **Podmienky nájmu**

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

2/ Nájomca sa s predmetným bytom oboznámil pri fyzickej prehliadke, a stav bytu je mu známy a preberá ho do užívania spoločne s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.

3/ Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatom byte žiadne stavebné úpravy, prípadne iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajíateľa ale iba s jeho písomným zvoľením. Ak by nájomca konal bez súhlasu prenajíateľa tak, by porušil 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**

4/ Nájomca zodpovedá prenajíateľovi 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.

5/ Nájomca je povinný hradiť náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

6/ Nájomca je povinný oznámiť prenajíateľovi bez odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajíateľ zo zákona. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škody takto spôsobené na objekte jeho pasivitou a znemožňuje užívať predmet nájmu pre vady, ktoré podstatne alebo dlhší čas zhoršujú užívanie predmetu nájmu - bytu.

7/ Nájomca je zo zákona povinný poistiť si vnútorné vybavenie v rozsahu svojho majetku na vlastné náklady.

8/ Prenajíateľ alebo nájomca môžu od zmluvy o prenájme bytu odstúpiť kedykoľvek a to písomným oznámením druhej zmluvnej strany z titulu porušovania uzatvorenej zmluvy, neplnením si zmluvných povinností, alebo iných vážnych dôvodov (ukončenie pracovného pomeru nájomcu a iné).

#### **čl. V.**

##### **Prechodné ustanovenia.**

1/ Nájomca po skončení nájmu sa zaväzuje odovzdať predmetný byt prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

**čl. VI.**  
**Záverečné dojednania**

1/ Ak v zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami Zákona číslo 40/1964 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2/ Predmetnú uzatvorenú zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba písomnou formou a to dodatkom, so súhlasom oboch zmluvných strán.

3/ Predmetná zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, kde každá prenajímateľ obdrží po podpísaní štatutárnymi zástupcami dva exempláre a nájomca jeden.

4/ Zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili, prehlasujú, že je porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali

V Bratislave, dňa .....

Vo Vranove nad Topľou, dňa .....

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Ing. Peter Rusňák, PhD.  
generálny riaditeľ

Martin Musák  
nájomca