

Nájomná zmluva k služobnému bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a § 1 ods. 3 písm. a) resp. c) zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov medzi:

Prenajímateľom:

Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany

so sídlom Pri Šajbách č. 12, 831 06 Bratislava

zastúpená riaditeľom **Ing. Branislavom Ilkovičom**

IČO: 34 000 666, IČ DPH: SK 20 21 35 23 88

bankové spojenie: Štátna pokladnica: IBAN: SK57 8180 0000 0070 0016 6045

SWIFT: SPSRSKBXXX

štátna príspevková organizácia zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydannej MO SR

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Miloš Mikuš

XXXXXXXXXX

Nájomcom:

.....

nar.:

Krásna Ves 233, 956 53

Trvalé bydlisko:

.....

(ďalej ako „nájomca“)

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným správcom bytu vo vlastníctve SR zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Topoľčany katastrálny odbor, pre katastrálne územie Topoľčany, na liste vlastníctva č. 3588, špecifikovaného v čl. I tejto zmluvy.

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 13 na 1. poschodí v dome súp. č. 3512 na Nám. M.R. Štefánika č. 20 v Topoľčanoch (ďalej len „byt“).
2. Byt podľa prílohy k Opatreniu MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov patrí do I. kategórie.
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň a pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, a využívať plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa v prítomnosti zástupcu prenájomateľa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva a v takom stave byt do nájmu prijíma.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniashopnom stave, o čom vyhotovil a nájomca podpísal Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

II.

Doba nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi byt na dobu určitú, a to počas trvania služobného resp. pracovného pomeru nájomcu v rezorte obrany.

III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi na základe tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je určené podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné, vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, sú vyčíslené v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za byt, ktorý je prílohou tejto zmluvy.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sú splatné v posledný deň príslušného mesiaca, za ktorý patria.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Ak sa zmena skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačného nájomného ako i mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Rozhodujúce skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a zo zmeny počtu bývajúcich osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, a to formou vyhotovenia nového evidenčného listu.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. tohto článku od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom došlo ku skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Pri vyúčtovaní služieb bude zároveň prevedené vzájomné započítanie pohľadávok, splatných ku dňu vyúčtovania, podľa § 580 Občianskeho zákonníka.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa primerane vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a iných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok vydaný riaditeľom BARMO.
3. Nájomca pri podpise nájomnej zmluvy oznámi prenajímateľovi mená a dátumy narodenia príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte (narodení, úmrtí, opustení domácnosti) nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Prihlásiť ďalšie osoby na trvalý alebo prechodný pobyt na adresu bytu môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy sa vzťahujú aj na osoby bývajúce s nájomcom v byte, a to aj v prípade, ak nájomca zomrie alebo natrvalo opustí spoločnú domácnosť.
7. Byt ani jeho časť nemôže nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenajať ďalšej osobe, vymeniť za iný byt, ani ho upravovať t.j. vykonávať také stavebné úpravy, ktoré by zásadným spôsobom zmenili štandard, ktorý mal byť pri protokolárnom odovzdaní (čl. I bod 6 zmluvy).
8. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi skončenie jeho služobného resp. pracovného pomeru v rezorte obrany, a to v lehote do 30 dní od jeho skončenia.

V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby alebo písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa alebo písomnou výpoveďou, ktorá musí obsahovať lehotu, kedy sa má nájom skončiť. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi vypratý byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho prenajímateľ protokolárne odovzdal nájomcovi (čl. I bod 6 zmluvy). Spolu s nájomcom sú povinné vypratať sa z bytu aj všetky osoby bývajúce s ním v predmetnom byte.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymenovaných v § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka, a to bez privolenia súdu. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,
 - b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
 - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) 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,
 - f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi (čl. I bod 6 zmluvy) po predchádzajúcom zverejnení zmluvy v CRZ ÚV SR na internete.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list pre výpočet mesačnej úhrady za byt a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch rovnopisoch – po jednom vyhotovení pre prenajímateľa a nájomcu.
4. Prenajímateľ a nájomca zhodne vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svojimi podpismi na zmluve potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok.

V Bratislave dňa:

V Topoľčanoch dňa:

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu