

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 60/2021/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/ Prenajíateľ: Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave
Matúškova 21, 833 16 Bratislava
IČO: 00 156 582
DIČ: 2021023026
zastúpený: PhDr. Ján Berceli, generálny riaditeľ
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 zemédelství 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 „prenajíateľ“)

a

2/ Nájomca: Martin Musák
narodený dňa :
rod. č.:
číslo OP:
trvalo bytom:
stav:
štátna príslušnosť:
zamestnaný:

(ďalej „nájomca“)

(ďalej spolu „zmluvné strany“) uzatvárajú túto

zmluvu o nájme bytu

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

1/ Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt 1. kategórie, číslo 2, na 1. poschodí, nachádzajúci sa na adrese: ul. Lomnická 749, k. ú.: Čemerné, obec Vranov nad Topľou, okres Vranov nad Topľou (ďalej len „byt“). Byt je zapísaný na liste vlastníctva

č. 1716 a nachádza sa v bytovom dome s jedným nadzemným podlažím. Bytový dom, v ktorom sa nachádza byt, je umiestnený na parcele č. 1822, registra C – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 141 m².

2/ Byt pozostáva z 3 izieb o výmere 51,90 m² (ďalej len „obytné miestnosti“) a z neobytných miestností: kuchyne, chodby, kúpeľne, WC, špajze spolu o výmere 17,90 m² a pivnice. Celková plocha bytu je **69,80 m²**.

3/ Vnútročné vybavenie bytu je nasledovné:

- a) kúpeľňa – je vybavená sprchovacím kútom a umývadlom vrátane zmiešavacích batérií;
- b) WC je splachovacie (umiestnené samostatne);
- c) Kuchyňa - plynový sporák, bez kuchynskej linky;
- d) Vykurovanie – ústredné kúrenie;
- e) Rozvod plynu – plynový kotol v byte;
- f) Ostatné vybavenie bytu – elektrické vedenie v byte je vedené pod omietkou, v izbách je drevená podlaha, v kúpeľni a WC je dlažba.

Článok III. Doba nájmu

1/ Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na kalendárne obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2026.

2/ Doba nájmu skončí uplynutím dojednanej päť (5) ročnej doby podľa odseku 1. tohto článku. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu t. j. byt po ukončení nájmu v stave spôsobilom na ďalšie užívanie.

3/ Nájomca je po skončení doby nájmu povinný bez (písomného) vyzvania alebo upozornenia prenajímateľa predmetný byt uvoľniť. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmu zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu.

4/ Ak nájomca predmetný byt po uplynutí dohodnutej doby uvedenej v čl. III. ods. 1 tejto zmluvy neuvoľní ani po písomnej výzve 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	51,90 m ²	1,121954 (€/m ²)	58,2294126 €
neobytné miestnosti	17,90 m ²	0,524464 (€/m ²)	9,3879056 €
SPOLU	69,80 m²		67,62 €

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený do 1. kategórie podľa opatrenia platného v čase uzatvorenia tejto zmluvy o nájme bytu, výška nájomného je 67,62 € (slovom: šesťdesiatšedem eur a šesťdesiatdva centov) mesačne.

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume 67,62 €, 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 sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

4/ Náklady spojené s užívaním bytu hradí nájomca osobitne poskytovateľom služieb t. j. platby spojené s odvozom smetí, spotrebou elektrickej energie, spotrebou zemného plynu, 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 omeškania úhrady nájomného za byt podľa ods. 2 a úhrady nákladov za pravidelné ročné revízie plynových zariadení podľa ods. 5. tohto článku je nájomca povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,5 ‰ (0,5 promile) dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € 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.“).

7/ Prenajímateľ je oprávnený zo zákona upraviť nájomné v prípade zmeny kategórie bytu alebo zmeny opatrenia a súvisiacej platnej právnej úpravy, ktorá stanovuje ceny nájmov bytov.

8/ Daň z nehnuteľnosti je uhrádzaná raz ročne prenajímateľom. Alikvotná časť dane z nehnuteľnosti za byt bude následne nájomcom refundovaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

9/ V prípade omeškania úhrady nájomného za byt podľa ods. 2 tohto článku, úhrady nákladov za pravidelné ročné revízie plynových zariadení podľa ods.5 tohto článku, úhrady dane z nehnuteľnosti podľa ods. 9 tohto článku je prenajímateľ oprávnený domáhať sa svojho práva súdnou cestou.

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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

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 predmete nájmu 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 osobne. 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 prenajímateľom. V prípade, ak nájomca poruší svoju oznamovaciu povinnosť, resp. neobdrží súhlas prenajímateľa v zmysle tohoto odseku, bude sa to považovať za podstatné porušenie zmluvy.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1/ Nájom sa skončí 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 nájomnej zmluvy, neplatí riadne a včas v zmysle článku č. IV. nájomné a náklady súvisiace s nájmom 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. ods. 2 a ods. 8 tejto zmluvy.

4/ V prípade podľa ods. 3. tohoto 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 dňom 01.01. 2022.

2/ Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa ust. § 5a ods. 1 a 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ide o povinne zverejňovaný dokument, ktorý sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „CRZ“) vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky. Za zverejnenie tejto dohody v CRZ zodpovedá prenajímateľ a nájomca podpisom tejto zmluvy s týmto zverejnením súhlasí.

3/ Túto zmluvu je možné meniť a doplniť výlučne formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými osobami zmluvných strán.

4/ Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohoto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

5/ Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane po jeho podpise jedno (1) vyhotovenie a pre potreby prenajímateľa sú určené tri (3) vyhotovenia.

6/ 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 Bratislave, dňa:

V dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

PhDr. Ján Berceli

Martin Musák