

N Á J O M N Á Z M L U V A

číslo 2/2018/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

Číslo účtov: SK 86 8180 0000 0070 0007 7253, pre platbu nájmu

SK 29 8180 0000 0070 0007 7309, pre ostatné platby

Zastúpený: Ing. Peter Rusňák, PhD.

generálny riaditeľ

Zriadený : Rozhodnutím Ministerstva zemедělství 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 2450/2017-250, zo dňa 27.06.2017

a

Nájomca : Magdaléna Michalanská, rod.Šoltisová

narodená :

rodné číslo :

trvale bytom :

ulica :

stav:

štátna príslušnosť:

zamestnaná: ÚKSÚP, miesto výkonu práce: pracovisko Košice, Letná č.3, na základe PZ odo dňa 3.6.1991.

uzatvárajú túto

z m l u v u o n á j m e b y t u

čl. I.

Predmet nájomnej zmluvy

1/ Prenajímateľ ako správca majetku štátu v zmysle zákona č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to, nehnuteľnosti – služobného bytu v administratívnej budove prenecháva nájomcovi do užívania byt II. kategórie na prízemí v budove (pod úrovňou dvora) so súpisným číslom 3 postavenom na parcele „C“KN č. 2754/16, k.ú.: Severné Mesto, obec: Košice - Sever, okres: Košice I., zapísaný na LV č.: 14778.

Byt pozostáva zo 2 obytných miestností o celkovej výmere 39,00 m², kuchyne o výmere 10,00 m², chodby o výmere 10,00 m², kúpeľne 4,00 m², WC 1,00 m².

Celková plocha bytu je 64,00 m².

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

- **vykurovanie:** ústredné z kotelne budovy
- **kúpeľňa je vybavená:** vaňou, umývadlom včítane zmiešavacích batérií
- **WC:** splachovacie
- plastové okná 4 ks
- **vstupné dvere:** spĺňajú účel použitia
- **kuchyňa:** kuchynská linka s umývacím drezom a zmiešavacou batériou, radiátor
- **ostatné vybavenie bytu** je nasledovné: elektrické vedenie v byte je vedené pod omietkou, nátery okien, maľovka sú v celom byte
- **d'alsie:** byt je v pôvodnom, nezrekonštruovanom stave, funkčný, maľovka stará- pôvodná

čl. II. Doba nájmu

1/ Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od: **1.2.2018** do **31.01.2019** kedy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný a prevzatý 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 na ďalšie užívanie. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa na predĺžení 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. Vypovedná doba je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

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 bytova Opatrenie Ministerstva finan-**

cií 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
 - základné prevádzkové zariadenie bytu vo výške 178,583284 €/rok
-

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený do II. kategórie, výška nájomného je: 40,50 € mesačne

- obytné miestnosti 39,00 m²
 - vedľajšie miestnosti 25,00 m²
-

S p o l u : **64,00 m²**

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume **40,50 €** a to v pravidelných platbách vždy **do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to prevodom na bankový účet uvedení v záhlaví tejto zmluvy.**

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

4/ Náklady s užívaním bytu okrem nájomného hradí nájomca osobitne poskytovateľom služieb - odvoz smetí, elektrická energia 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, elektrina, teplo, odvoz odpadu a iné sú vo výške **30,00 € mesačne.**

5/ Úhrady ďalších nákladov, ktoré v spojitosti s užívaním bytu vzniknú, 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 opravy resp. iné činnosti podľa bodu 5 Čl. III zmluvy a vopred informovať o cene za ich vykonanie.

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

čl. IV.

Podmienky nájmu

1/ Prenajímateľ 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 prenajímateľa ale iba s jeho písomným zvoľením. Ak by nájomca konal bez súhlasu prenajímateľa 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 do výšky stanovenej ustanoveniami § 5 a nasledujúcimi nariadenia vlády č. 78/1995 Z.z. zoznam drobných opráv tvorí prílohu č. 3. tejto zmluvy**

4/ 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.

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

6/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ 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/ Prenajímateľ 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. 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 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 dôvodov z nasledovných dôvodov.

- a) Nájomca prestal pracovať pre prenajímateľa
- b) Nájomca hrubo porušuje podmienky nájomnej zmluvy a to najmä neplatí riadne a včas nájomné a plnenia spojené s užívaním bytu po dobu dlhšiu než 3 mesiace, prenechá byt do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, nájomca ničí zariadenie bytu alebo domu v ktorom sa byt nachádza.
- c) Nájomca inak hrubo porušuje podmienky tejto zmluvy.

Výpovedná doba je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

čl. VI.
Ďalšie ustanovenia.

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

čl. VII.
Záverečné dojednania

1/ Ak v zmluve nie je určené inak, spravujú sa právne vzťahy z nej vyplývajúce príslušnými ustanoveniami Zákona číslo 40/1964 Zb. a zákona č. 189/1992 Zb., v znení neskorších zmien a doplnkov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2/ Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa ustanovenia § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z. z.

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

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

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

V Bratislave, dňa V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa

Za nájomcu

Ing. Peter Rusňák, PhD.
generálny riaditeľ

Magdaléna Michalanská
nájomca