

Zmluva o nájme služobného bytu

uzatvorená podľa § 663 a § 685 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) a zákona č. 189/1992 Zb. (o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami)(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. Prenajíateľ:
Špecializovaná nemocnica sv. Svorada Zobor, n.o., so sídlom Kláštorská 134, 949 01 Nitra, registrovaná Okresným úradom Nitre, IČO: 379 718 32, konajúca : MUDr. Plamen Kabaivanov , riaditeľom (ďalej spolu len „prenajíateľ, zamestnávateľ“)
2. Nájomca:
Elena Pecháčová , nar. 15.11. 1964, bytom Ďurkova 22, 949 01 Nitra, občan SR adresa na doručovanie: adresa nájmu služobného bytu: Kláštorská č.148, 949 01 Nitra (ďalej len „nájomca, zamestnanec“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

PREAMBULA

Prenajíateľ je vlastníkom služobného bytu, bližšie popísaného v čl. II. tejto zmluvy, ktorý byt je služobným bytom viazaným na prácu sestry . Nájomca (zamestnanec prenajíateľa), vykonáva pre prenajíateľa prácu na, ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Účelom tejto zmluvy je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán súvisiacich s nájmom služobného bytu.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 148 na prízemí bytového domu na ulici Kláštorská v Nitra súpisné č. 134 , (ďalej len „byt“). Byt je v katastri nehnuteľností zapísaný na LV č. 3599 pre okres a obec Nitra a k. ú. Dražovce. Byt je v súlade s § 1 ods. 1/ zákona č. 189/1992 Zb. bytom služobným a je viazaný na prácu sestry .
2. Byt o celkovej podlahovej ploche 62,72 m² pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva – kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a pivnica nachádzajúca sa v suteréne. Všetky miestnosti, obývačka, predsieň a kúpeľňa s WC sú vymaľované. Súpis zariadenia bytu je uvedený v Protokole o odovzdaní bytu nájomcovi (ďalej len „Protokol“), ktorý tvorí samostatnú prílohu Zmluvy.

3. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy so stavom bytu osobne oboznámil, má záujem o jeho prenájom v stave v akom sa nachádza v čase uzatvorenia Zmluvy (bez ďalších podmienok) a dňom podpísania Protokolu ho preberie do svojho užívania.

4. Prenajíateľ prenecháva na základe Zmluvy nájomcovi byt do dočasného užívania ako byt služobný, a to výhradne za účelom bývania nájomcu, za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť v Zmluve dohodnuté nájomné a uhrádzať náklady spojené s bežným užívaním bytu. Zmluvné strany sa dohodli, že v byte nesmú nikdy bývať súčasne viac ako **3 dospelé osoby**.

5. Nájomca informoval prenajíateľa a prenajíateľ súhlasí s tým, že v byte bude počas doby nájmu popri nájomcovi bývať so synom Filipom Pecháčom a dcérou Janou Pecháčovou.

V prípade, ak by nájomca chcel ubytovať počas trvania nájmu v byte niekoho iného, je povinný informovať o tom vopred písomne prenajíateľa a vopred si od prenajíateľa vyžiadať písomný súhlas.

Článok III.

Doba trvania nájmu a jej ukončenie

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 1.12.2018 po dobu trvania pracovného pomeru.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že k zániku nájmu bytu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v ods. 1. tohto článku Zmluvy môže dôjsť len:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou podľa § 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníku (nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný)
- c) písomnou výpoveďou prenajíateľa z dôvodu, že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy, pričom výpovedná lehota je v tomto prípade 7 dní a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola nájomcovi doručená, prenajíateľ je vo výpovedi povinný presne uviesť konkrétny dôvod výpovede a skutkovo ho vymedziť tak, aby bol určitý a aby nevznikli pochybnosti o oprávnenosti danej výpovede,
- d) odstúpením od tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou aj bez uvedenia dôvodu, pričom zmluva zanikne okamžite v okamihu, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená.

3. Nájomca berie na vedomie, že nájom bytu nie je v zmysle Občianskeho zákonníka chránený, a preto mu po jeho skončení nevznikne nárok na žiadnu bytovú náhradu.

Článok IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za prenechanie bytu do nájmu vo výške 72,94€ (slovom: sedemdesiatdva eur a deväťdesiatštyri centov) mesačne (ďalej len „nájomné“).

2. V nájomnom nie sú zahrnuté:

náklady spojené s bežným užívaním bytu:

- náklady na elektrické kúrenie,
- vodné (dodávka TÚV + SV) a stočné (vrátane dažďovej vody zo strechy),
- osvetlenie spoločných priestorov v dome,
- poistenie spoločných častí domu,
- príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a príspevok do fondu správy,
- náklady na elektrickú energiu spotrebovanú pri užívaní bytu, sa platia priamo ZSE, a.s.,
- náklady na odvoz komunálneho odpadu vytvoreného pri užívaní bytu, ktoré sa platia Mestu Nitra,
- úhrady za služby podľa Zák. č. 68/2008 Z. z. o úhrade za služby verejnosti poskytované Slovenskou televíziou a Slovenským rozhlasom a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

ďalej spolu len „úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu“, ktoré si nájomca platí sám.

3. Nájomca je povinný okrem nájomného platiť prenajímateľovi zálohy na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 122,68 € (slovom: stodvadsaťdva eur a šesťdesiatosem centov) mesačne podľa evidenčného listu, zrazením tejto čiastky z platu a to 1 mesiac predom. V tejto úhrade sú započítané položky:

- mesačná úhrada za nájom bytu vo výške 72,94€
- mesačná záloha vodné – stočné SV vo výške 15,00 €
- mesačná záloha na spotrebu el. energie v spoločných priestoroch – 6,00 €
- preddavky do fondu opráv vo výške 18,18 €
- preddavky do fondu opráv za terasu vo výške 0,00 €
- poistné vo výške 3,00 €
- poplatky za výkon správy vo výške 6,36 €
- poplatok – havarijná služba vo výške 1,20 €

4. Prenajímateľ je povinný 1x ročne (štandardne na základe ročného vyúčtovania správcu) predložiť nájomcovi:

k nahliadnutiu doklady o skutočne zaplatených úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu a písomné vyúčtovanie skutočných nákladov za úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Vyúčtovaný nedoplatok je splatný do 15 dní od predloženia vyúčtovania na bankový účet druhej zmluvnej strany uvedený v Článku I. Zmluvy alebo na iný účet, ktorý oprávnená zmluvná strana oznámi písomne druhej zmluvnej strane počas trvania nájmu.

5. V nájomnom ani v úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu nie sú zahrnuté poplatky : za káblovú televíziu, telefónnu linku a internet dovedený do bytu,

ktoré si bude platiť nájomca (v prípade jeho záujmu) vo vlastnom mene a na vlastný účet, na základe samostatných zmlúv uzatvorených s ich poskytovateľmi.

6. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohu za úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 7 dní po jeho splatnosti, považuje sa to za hrubé porušenie Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt do užívania najneskôr dňa 1.12.2018.

2. O odovzdaní bytu do užívania nájomcu spíšu zmluvné strany v deň jeho odovzdania Protokol. V Protokole okrem iného zaznamenajú aj stavy meračov energií, zariadenie a vybavenie nachádzajúce sa v byte, zoznam odovzdaných kľúčov a prípadné drobné vady na byte a jeho zariadení, ktoré nebránia jeho riadnemu (dohodnutému) užívaniu.

3. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu počas trvania nájmu pri užívaní bytu.

4. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5. Nájomca je povinný užívať byt riadne a o majetok prenajímateľa je povinný sa starať s náležitou starostlivosťou.

6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.

7. Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu bytu vo vlastnom mene a na vlastný účet. Za bežnú údržbu bytu v zmysle Zmluvy sa považuje najmä: údržba dverí a okien (a ich zasklievanie), oprava a údržba zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek a všetkého sanitárneho vybavenia v kuchyni a na sociálnych zariadeniach do výšky 60 EUR za každý jednotlivý prípad).

8. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný mu oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

9. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa:

- nesmie nájomca využívať byt na iné účely ako na bývanie,
- nesmú v byte bývať s nájomcom žiadne iné osoby, okrem tých ktoré sú uvedené v Článku II. odsek 5. Zmluvy,
- nesmie nájomca (a osoby bývajúce s ním v byte) chovať v byte žiadne domáce ani iné zvieratá,

- nájomca nesmie dať byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe a
- sa v byte nesmie fajčiť.

Porušenie niektorej z týchto povinností sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.

10. Nájomca počas trvania nájmu v plne miere zodpovedá za všetky škody v byte spôsobené ním samotným, osobami bývajúcimi (s ním) v byte, ako aj osobami, ktorým umožnil vstup do bytu.

11. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba má právo po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku bytu z týchto dôvodov:

a) po podaní výpovedi alebo dva mesiace pred skončením nájmu za účelom prehliadky predmetu nájmu zo strany nového záujemcu o prenajatie. Nájomca však nesmie byť obhliadkou zbytočne obťažovaný.

12. Poistenie majetku nájomcu, ktorý sa nachádza v byte, si zabezpečuje nájomca na svoje náklady.

13. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca spoločne s osobami, ktoré s ním v byte bývali, povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, nepoškodený (vrátane vybavenia a zariadenia bytu), riadne vyčistený vrátane nábytku, všetkých spotrebičov a sanity v kúpeľni a WC.

14. V prípade, ak sa nájomca, alebo s ním do predmetu nájmu vpustené osoby dostanú do omeškania s odovzdaním bytu, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 20 € (slovom: dvadsať eur) za každý deň omeškania, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť obratom od jej vyúčtovania.

15. Takisto o odovzdaní bytu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany v deň jej odovzdania písomný protokol. V tomto protokole okrem iného zaznamenajú stavy meračov energií, stav bytu, stav zariadenia a vybavenia v byte, zoznam odovzdaných kľúčov a prípadné škody v byte a na jeho zariadení a vybavení, za ktoré je zodpovedný nájomca.

16. V prípade, ak nájomca neodovzdá byt v stave v akom ho prevzal (t. j. odovzdá ho poškodený alebo neuprataný), je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť opravu, prípadne vymaľovanie ak boli steny znečistené, resp. upratanie bytu prostredníctvom tretích osôb a náklady s tým spojené preúčtovať nájomcovi.

17. V prípade, ak nájomca ani do 14 dní odo dňa skončenia nájmu byt nevypraxe a neodovzdá prenajímateľom v zmysle odseku 14 tohto článku Zmluvy, dáva nájomca svojim podpisom na Zmluve výslovný súhlas prenajímateľovi k tomu, aby prenajímateľ vstúpil do bytu a byt na náklady nájomcu spolu s osobami, ktoré sa v byte nachádzajú vrátane ich vecí vypratal, pričom s hnutelnými vecami môže naložiť podľa vlastného užívania (vrátane ich zlikvidovania ako nepotrebného odpadu).

Článok VI.

Závěrečné ustanovenia

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Zmluva, v prípade potreby, slúžila ako doklad, ktorým prenájomca dáva nájomcovi súhlas k tomu, aby si nájomca v byte zriadil pripojenie na telefón, internet alebo káblovú televíziu, za podmienky, že nájomca uzavrie predmetné zmluvy s ich poskytovateľmi vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si niektorá zo zmluvných strán neprevezme písomnosť zaslanú na adresu doručovania uvedenú v Článku I. Zmluvy ako „adresa na doručovanie“, písomnosť sa považuje za doručenie na nasledujúci pracovný deň po dni kedy bola preukázateľne druhej strane odoslaná (tzv. zmluvná fikcia doručenia).

4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov Zmluvy.

5. Vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, sa posudzujú podľa Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom NR SR. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

7. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, každej zmluvnej strane je určený jeden. Účastníci Zmluvy vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

- evidenčný list vrátane predpisu nájomného
- zápis o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov
- zmluva o poskytovaní dodávky pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd

V Nitre, dňa

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ