

Nájomná zmluva k služobnému bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 Občianskeho zákonníka a § 1 ods. 3 písm. a) resp.c) zák. 189/1992 Zb. medzi:

Prenajímateľom:

Bytová agentúra rezortu MO SR so sídlom v Bratislave, Pri Šajbách č. 12, 831 06
zastúpená riaditeľom Mgr. Norbertom Kochom
IČO: 34 000 666, IČ DPH: SK 20 21 35 23 88
bankové spojenie: Štátna pokladnica: IBAN: SK38 8180 0000 0070 0016 6096, VS 113039
SWIFT: SPSRSKBAXXX
zriadená na základe zriaďovacej listiny č. 30077/85 zo dňa 30.6.1993 vydannej MO SR

a

Nájomcom: **Mgr. Mário Majerník**
.....

xxxxxxxxxx
nar.:

Trvalé bydlisko: **Ul. Dargovská 66/12, Trnávka, 078 01 Sečovce**
.....

Úvodné ustanovenia

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom budovy / bytu zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Michalovce, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Stráňany, na liste vlastníctva č. 6614:

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 8 na 5. poschodí v dome súp. č. 5789 na ul. Ružová č. 3 v Michalovciach (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 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň a pivnica.
4. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že sa v prítomnosti zástupcu prenájomateľa oboznámil so stavom bytu a jeho príslušenstva.
6. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívaniaskopnom 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 na dobu dvoch mesiacov.

III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi na základe tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi 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 zmien a doplnkov 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 sa platia mesačne pozadu t.j. so splatnosťou v posledný deň príslušného mesiaca.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi 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 zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenájomateľ 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 prenájomateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomateľa na vykonanie zmeny.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenájomateľ 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 OZ.

IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenájomateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 696 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia OZ.
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 prenájomateľovi 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 prenájomateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
5. Prihlásiť na trvalý alebo prechodný pobyt ďalšie osoby môže nájomca len so súhlasom prenájomateľa.
6. Všetky práva a povinnosti sa vzťahujú aj na osoby bývajúce s ním v jednej domácnosti, ak nájomca zomrie alebo natrvalo opustí spoločnú domácnosť.
7. Byt ani jeho časť nemôže nájomca bez súhlasu prenájomateľa prenajať ďalšej osobe, vymeniť za iný byt, ani ho upravovať t.j. vykonávať také stavebné úpravy, ktoré by zásadným spôsobom zmenili štandard, ktorý mal byt pri obstaraní.

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. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi vypratáný byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Spolu s nájomcom sú povinné vypratať sa z bytu aj všetky osoby bývajúce s ním v domácnosti.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov vymenovaných v § 711 odst.1) Občianskeho zákonníka a to bez privolenia súdu.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez 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. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpisu oboma stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia 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. Zmluva o nájme bytu 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 Michalovciach dňa:

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu