

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

(zmluva o nájme bytu, uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

## I.

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Astronomický ústav SAV 059 60 Tatranská Lomnica,  
zastúpený riaditeľom Mgr. Martinom Vaňkóm, PhD.

**Nájomca:** Mgr. Natalia Shagatova, Novozámocká 328, Ivanka pri Nitre

## II.

### Predmet zmluvy

Prenajímateľ "AsÚ SAV Tatr. Lomnica" je vlastníkom domovej nehnuteľnosti, č.p.154, nachádzajúcej sa v kat. území Tatr. Lomnica, vedenej na liste vlastníctva č.148.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Mgr. Shagatovej do užívania bytové priestory bytu č.2

s: 2 - obytnými miestnosťami

1 – kuchyňou

1 - predsieňou

1 - kúpeľňou s WC

s rozlohou: 54.75 m<sup>2</sup>

**Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.**

**Doba nájmu: od 01.01.2019 do 31.12.2023**

## III.

### Vybavenie a stav bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytového priestoru, ako i jeho stav odsúhlasili zmluvné strany nasledovne:

**a. vybavenie bytu:** ÚK a TÚV, el. energia, pitná voda, odkanalizovanie

**b. zariadenie bytu:** zariaďovacie predmety ZTI s batériami, zásuvky, vypínače, plynový sporák, kuchynská linka

**c. technický stav bytu:** byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

## IV.

### Nájomné

Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí **63,73,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu **145,00,-EUR**

Spolu úhrada: **208,73,-EUR**

Nájomca je povinný platiť nájomné a za služby poskytované s užívaním bytu **mesačne pozadu** vždy do 10.dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca nasledovne:

nájomné vo výške **63,73,-EUR** na č. ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

za služby vo výške **145,00,-EUR** na č. ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške 0.5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, až do úplného zaplataenia. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu **výpovede z nájmu** v zmysle § 711 ods.1,písm.d, Obč. zák., pokiaľ by nezaplatil nájomné, alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší, ako 3 mesiace.

## V.

### Práva a povinnosti z nájmu bytu

#### 1.Nájomca

a\ Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.

b\ Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu predpísaným spôsobom, podľa povahy príslušného zariadenia.

c\ Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.

d\ Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

e\ Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.

f\ Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľom. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

g\ Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.), bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

h\ Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností, rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

i\ Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu. za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

j\ Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený), s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

## 2. Prenajímateľ

- a\ Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- b\ Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
- c\ Prenajímateľ uzná nájomcovi primeranú zľavu na nájomnom, prípadne z úhrady za služby, poskytované s užívaním bytu, ak nájomca preukáže skutočnosť, odôvodňujúcu právo na primeranú zľavu, a toto právo si nájomca uplatní v zákonnej lehote u prenajímateľa.

## VI.

### Ostatné

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu **určitú**.
2. Po skončení nájmu **nemá** nájomca právo na bytovú náhradu v zmysle § 712a ods.8 Obč. zák. a § 4 zák.189/92 Zb.
3. Po vzájomnej dohode môže nájomný vzťah pokračovať aj po termíne 31.12.2023, ale na základe novej nájomnej zmluvy, s podmienkami vzťahovými a cenovými, prispôbenými dobe uzavretia zmluvy a v súlade so zásadami pre pridelovanie bytov z bytového fondu SAV.
4. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu s privolením súdu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
7. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, riadia sa Obč. zák. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
9. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
10. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli a vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Tatranskej Lomnici dňa 19.12.2018

Prenajímateľ: .

Nájomca: .

### Evidenčný list

pre výpočet úhrady za užívanie bytu podľa zák. 18/96 Zb., zák. 196/2000 Zb. a zák. 276/2001 Zb.  
a opatrenia MF SR č.01/R 2011 z 1.12.2011

Meno užívateľa bytu:		Mgr.	Natalia	Shagatová	
Číslo bytu:	2	Kategória	1		
Adresa: 059 60 Tatranská Lomnica 154					
Výmera bytu					
Obytná plocha	m2	Plocha vedľ. miestností	m2	Vykurovaná plocha	m2
1. izba	18,5	kuchyňa	12	obytné miestnosti	32,8
2. izba	14,3	predsieň	6,05	vedľ. miestnosti	18,05
				kúpeľňa + WC	3,9
SPOLU:			18,05		54,75
Nájom bytu za mesiac			Nájom zákl. prevádzkového zariadenia bytu za rok		
vým. cena/m2		EUR	I. kategória		EUR 203,9434
za obytnú plochu	32,8 1,1219	36,80	Zníženie za chýbajúce základné zariadenie:		
za vedľ. miestn.	18,05 0,5244	9,47	ak je zákl. príslušenstvo mimo bytu		
Za ostatné zariadenia a vybavenie bytu			ak má byť len čiast. zákl. príslušenstvo		
sporák		1	ak nie je pivnica		
kuchynská linka	257,00	1,07	ak byt nemá špajzu		
			ak je WC umiestnené v kúpeľni		
			ak tvorí byt jediná miestnosť		
SPOLU:		48,33	184,69		
Mesačný nájom spolu: 63,73 Sk					
Zálohý na služby za mesiac		EUR	Zníženie ceny nájmu pri suter. bytôch (10 %)		
za dodávku tepla a TUV		115			
za el. energ. spol. priestorov		10	Mesačná úhrada za nájom 63,73 EUR		
za vodné a stočné		20			
za odvoz TKO			Mesačná úhrada za služby 145 EUR		
SPOLU:		145			

Platnosť od: 1.1.2019

Upozornenie: Sumu 63,73 EUR poukazujte na č.ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

Sumu 145 EUR poukazujte na č.ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

za organizáciu:

omcu: .....