

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 7/2023/ ÚKSÚP

v zmysle §663 a nasl. a §685 Občianskeho zákonníka č. 40/1964Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 182/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami

(ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: SR – Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky
v Bratislave Matúškova 21, 833 16 Bratislava

IČO: 00156 582

DIČ: 2021023026

zastúpený: Ing. Štefánia Buschbacher, generálna riaditeľka

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 земеделství 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 27.6.2017

(ďalej ako „prenajímateľ“)

Nájomca: Denisa Mártová, rod. Vámošová

trvale bytom: Kpt. Nálepku č. 65, 937 01 Želiezovce

dátum nar.:

rodné č.:

št.príslušnosť: slovenská

zamestnaná: ÚKSÚP v Bratislave – skúšobná stanica Želiezovce

(ďalej ako „nájomca“)

(ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet nájomnej zmluvy

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt 1. kategórie č. 2 na 1. poschodí nachádzajúci sa v budove súpis. č. 894, ul. Kpt. Nálepku č. 65, situovaný na parcele „C“ KN č. 3047/21 k.ú. Želiezovce, obec: Želiezovce, okres Levice, zapísaný na LV: 938,

2/ Predmetný byt má celkovú rozlohu 124,70 m², pričom pozostáva z 3 obytných miestností o výmere 60 m², kuchyne o výmere 14 m², haly o výmere 11 m², kúpeľne a WC o výmere 5,4 m², pivnice o výmere 11,6 m² a loggie 6 m².

3/ Vybavenie vyššie uvedeného bytu je nasledovné:

- kúpeľňa: vaňa so zmiešavacou batériou, umývadlo so zmiešavacou batériou, podlaha,
- WC - splachovacie, umývadlo s batériou (len studená voda),
- ústredné vykurovanie – kondenzačný plynový kotol s prietokovým ohrevom teplej vody nachádzajúci sa v príručnej miestnosti vedľa kuchyne,
- kuchyňa: zmiešavacia batéria (ostatné vybavenie je majetkom nájomcu),
- ostatné vybavenie bytu - elektrické vedenie v byte pod omietkou, nátery okien a maľovka v celom byte.

Čl. III.

Doba nájmu

1/ Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie **od 1.3.2023 do 28.2.2027** kedy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný a prevzatý povereným zástupcom prenajímateľa za prítomnosti nájomcu, ktorý obaja podpíšu 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 predĺženie doby nájmu na rovnaké obdobie za rovnakých podmienok najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu po splnení podmienok, že byt neprenechá 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 pracovnom 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. Výpovedná doba je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď, a to na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy

6/ Nájomca svojim podpisom čestne prehlasuje, že z dôvodu podpísania tejto zmluvy neukončil užívanie iného bytu, nie je vlastníkom, nájomcom resp. spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu a to v mieste výkonu práce. V prípade porušenia ustanovení tohto článku, prenajímateľ má právo vypovedať nájom bez bytovej náhrady.

Čl. IV.

Cena nájomného, spôsob platby a splatnosť

1/ Cena nájmu je stanovená na základe „**Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov a Opatrenie Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov**“, ktorý určuje maximálnu cenu nájmu bytu za mesiac.

1. kategória:

- obytné miestnosti vo výške 1,121954 €/ m²/mesiac
 - vedľajšie miestnosti vo výške 0,524464 €/ m²/mesiac
-

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený do 1. kategórie, výška nájomného je **80,42 € mesačne**:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - obytné miestnosti | 60,00 m ² |
| - vedľajšie miestnosti | 25,00 m ² |
| - ostatný plochy | 39,70 m ² |
-

S p o l u: 124,70 m²

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi v sume **80,42 €** a to v pravidelných platbách vždy **do 15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci a to prevodom na bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**

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

4/ Náklady s užívaním bytu okrem nájomného hradí nájomca osobitne poskytovateľovi služieb – vodné, stočné a ďalšie platby spojené s údržbou vyhradených technických zariadení, ktoré sú definované v zmysle vyhlášky č. 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 platieb a to najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka.** V prípade nedoplatkov nájomcu na planeniach spojených s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť tento nedoplatok do 15 dní odo dňa predloženia vyúčtovania prenajímateľom. V prípade preplatku na plneniach 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 sú vo výške **15,00 € 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.**

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

Čl. 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. Nájomca sa zaväzuje v prenajatom byte vykonávať a uhrádzať drobné opravy a bežnú údržbu.
- 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 zdržujú.
- 4/ **Nájomca je povinný znášať na svoje náklady a uhrádzať bežné opravy a náklady na údržbu, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, maximálne do výšky 150,00 € na jednu opravu.** Nad uvedenú sumu znáša náklady na opravu prenajímateľ. Ide predovšetkým o opravu vodovodnej batérie, kohútiky, odtoky, osvetľovacie telesá, žiarovky, žiarivky, zámkov dverí a elektrické zásuviek.
- 5/ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu na vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré vznikli na predmete nájmu v prípade nesplnenia tejto jeho oznamovacej povinnosti.
- 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.

Čl. VI.

Ukončenie nájmu

- 1/ Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorý bol dojednaný podľa čl. III. bodu 1 tejto zmluvy.
- 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 nasledujúcich dôvodov:
 - a) nájomca ukončil služobný resp. pracovný pomer u prenajímateľa,
 - b) nájomca hrubo porušuje podmienky nájmovej zmluvy – neplatí riadne a včas v zmysle čl. IV. nájomné a náklady súvisiace s nájmom po dlhšiu dobu ako 3 mesiace,
 - c) prenechá byt do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca poškodzuje zariadenie bytu.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1/ Táto zmluva nadobúda účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a nastáva deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.

2/ Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov potvrdených oboma zmluvnými stranami.

3/ Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú výslovne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov SR.

4/ Zmluva je vytvorená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých nájomca dostane po jeho podpise jedno (1) vyhotovenie a pre potreby prenajímateľa sú určené dve (2) vyhotovenia.

5/ Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, že jej obsahu rozumejú, 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 Želiezovciach dňa2023

V Bratislave dňa2023

.....

Denisa Mártová

.....

Ing. Štefánia Buschbacher
generálna riaditeľka