

Nájomná zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona
č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich
s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

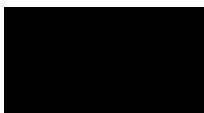
medzi:

Prenajímateľom:	Slovenská republika
Sídlo:	Ústav na výkon trestu odňatia slobody Ružomberok
Korešpondenčná adresa:	Dončova 6, 034 01 Ružomberok
Právna forma:	rozpočtová organizácia, zriadená Zriaďovacou listinou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 31.1.2010 v znení dodatku č.1
Štatutárny orgán:	plk. Mgr. Daniel Ševc, riaditeľ ústavu Ružomberok
IČO:	00738379
DIČ:	2020586535
IČ DPH:	SK2020586535
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:



(ďalej len "nájomca")

(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj „zmluvné strany“)

Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmet nájmu je služobný byt /ďalej len „byt“, nájomcom ktorého môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný.
2. Nájomcom bytu (čl. I. bod. 1 tejto zmluvy) môže byť iba zamestnanec rezortu Ministerstva spravodlivosti SR, ktorý je v stálom služobnom pomere, alebo v trvalom pracovnom pomere.
3. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nájom bytu na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.
4. Prenajímateľ – vlastník bytu – prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 47 na 3. nadzemnom podlaží v dome súpisné č. 4988, č. orientačné 13 na sídlisku Kľačno v Ružomberku. Výmera bytu je 68,34 m².
5. Nájomca môže byt užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu spolu so svojou rodinou (§ 130 ods. 3 zákona č. 73/1998 Z.z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení neskorších predpisov a § 688 Občianskeho zákonníka).
6. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR z 23 apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, patrí do I. kategórie.
7. Byt č. 47 pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorým je predsieň, chodba, šatník, kúpeľňa, WC, balkón a loggia. Súčasťou bytu je i pivnica.
8. Byt je postavený v roku 2001 a výbava bytu je uvedená v zápisnici o prevzatí bytu.
9. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
10. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 28.8.2019 za prítomnosti zástupcu prenajímateľa a správcu bytov.
11. Prenajímateľ odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu dňom 1.9.2019.

Čl. II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu od 1.9.2019 do 31.12.2019 za predpokladu trvania stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pracovného pomeru v rezorte Ministerstva spravodlivosti SR.
2. Ak žiadna zo zmluvných strán nepodá návrh na zmenu pred ukončením doby nájmu, nájomná zmluva sa predlžuje na ďalší jeden kalendárny rok.

3. V prípade skončenia výkonu stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pomeru v rezorte Ministerstva spravodlivosti SR, nájom bytu sa skončí uplynutím troch mesiacov od dátumu skončenia stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pracovného pomeru.

Čl. III.

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
2. Nájomné v sume 49,20 € mesačne je 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené vo výške 1,5 % z obstarávacej ceny bytu. Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov. Obstarávacia cena bytu je 35 719,87 €.
3. Nájomné sa platí na bežný mesiac a to v termíne výplaty služobného príjmu príslušníka a mzdy občianskeho pracovníka. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu a zo mzdy.
4. Na dodávku elektrickej energie a na odvoz TKO nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 1 € za každý začatý mesiac. Nájomné platené bankovým prevodom sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenajímateľa.
8. Prenajímateľ do troch mesiacov po ukončení nájmu vykoná vyúčtovanie poplatkov za užívanie bytu. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky uhradí prenajímateľovi v plnej výške najneskôr do 30 - tich kalendárnych dní od ich vyúčtovania.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).

2. Nájomca podľa § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
3. Ak nájomca nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu, ktorú je povinný vykonať, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
6. Potrebu opráv, ktorých vykonanie prináleží prenajímateľovi, je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi poprípadе správcovi (ByPo s. r. o. Ružomberok), inak zodpovedá za škodu.
7. Nájomca je povinný písomne do 5 pracovných dní od podpisu zmluvy o nájme bytu nahlásiť prenajímateľovi a správcovi aktuálne počty a údaje osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti. Uvedená povinnosť a lehota sa vzťahuje aj na nahlásenie každej zmeny v počte osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti.

Čl. V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí podľa čl. II. tejto zmluvy písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v trojmesečnej lehote. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca v prípade zániku nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi 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
6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, 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.

Čl. VI.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu uvedeného v čl. I. tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Zmluva je evidovaná u prenajímateľa pod číslom: ÚVTOS 43/32-2019.

V Ružomberku, dňa:

V Ružomberku, dňa:

.....
plk. Mgr. Daniel Ševc
riaditeľ

.....

nájomca

Príloha: Zápisnica o prevzatí bytu k zmluve č. ÚVTOS 43/32-2019.

Prehlásenie

Súhlasím so spracovaním osobných údajov uvedených v nájomnej zmluve na účel uplatňovania práv a povinností a ďalších nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy v súlade so zákonom číslo 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Ružomberok, dňa:

.....



Zápisnica o prevzatí bytu

A.

Zmeny stavu vystrojenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe:

č. v dome čp. /č. orient. v ulici - námestí nájomníkom z oňa 19.
miesto ktorému bol byt pridelený rozhodnutím v poschodí, podkrovi; skladá sa z
č. j. Byt v suteréne, prízemí, kuchyne, izieb, predsieňa, haly, komory, šajby, kupelne,
s rýmto vystrojením a zariadením: balkónov, pivnice, ďalej z
a) Celkový stav

Vystrojenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde, ako, stav, počet vypínačov, zástriek, umiestnenie elektrického atď.)	
2. Kúrenie (všeobecný stav)	
3. Plynovod (kde, ako, počet kohútikov atď.)	
4. Vodovod (kde, ako, počet kohútikov atď.)	
5. Zariadenie ohriev (všeobecný stav, požiadavky, kde, ako)	
6. Nátierky okien, dverí, podlah, stien	
7. Obklady stien (kde, ako)	
8. Rolety, žalúzie (stav, počet, umiestnenie)	
9. Ostatné (zvončeky, domáci telefón a trať, stav, druh, umiestnenie, počet)	

10. Príviesok (ovodňujúce telá, zariadenie okien, dverí, dvere a tne)	
---	--

b) Špecifický popis

popis, nález	počet
spôlna	
ovodňujúce telá	
myš dom	
výberka	
podlaha	

Nájomník odovzdal byt a jeho vystrojenie a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri prevzatí (oddiel A) a zmenám stavu vystrojenia a zariadenia v nájomnej dobe (oddiel B) a výkonom nižšie uvedených zistených zásad, ktoré sú zborom stavu bytu alebo jeho vystrojenia a zariadenia nad mieru obvyklého opotrebenia.

Nájomník sa zaväzuje odovzdať tieto základy do

Zistené základy:

V dňa 19.

nájomník

zápiska organizácie bytového hospodárenia

Nová adresa nájomníka

* Prečítajte, čo sa nachádza