

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. Petrom Gömörym, PhD.
Nájomca: Mgr. Pavol Schwartz, PhD., Južná 1508/7, 060 01 Kežmarok

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. Pavlovi Schwartzovi do užívania bytové priestory bytu č.4 (2)

s: 1-obytnou miestnosťou
časťou predsiene a kuchyne
časťou kúpeľne s WC

s rozlohou: 16,6 m²

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu: Od 01.10.2019 do 30.9.2021

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:** zariadenie predmety ZTI s batériami, zásuvky, vypínače
- 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 17,53,-EUR

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu 43,00,-EUR

Spolu úhrada: 60,53,-EUR

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

nájomné vo výške **17,53,-EUR** na č. ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

zálohu na služby v výške **43,00,-EUR** na č. ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú zálohu na 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.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do skončenia vykurovacej sezóny a písomne toto odoslať nájomcovi.

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, 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 vypratáný 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 prenájomca 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 prenájomca.

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 30.9.2021, 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 prenájomca vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu s privolením súdu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák.
5. Nájomca môže ukončiť zmluvu iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme . Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomca dátum ukončenia nájmu najneskôr 30 dní pred ukončením nájomného vzťahu.
6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
7. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
8. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, riadia sa Obč. zák. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenájomca obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.
10. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
11. 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 Tatr. Lomnici dňa 10.9.2019

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. Pavol Schwartz, PhD.					
Číslo bytu:		4 (2)		Kategória		1	
Adresa: 059 60 Tatranská Lomnica				154			
Výmera bytu							
Obytná plocha	m2	Plocha vedľ. miestností		m2	Vykurovaná plocha	m2	
1. izba	9,7	kuchyňa		3,2	obytné miestnosti	9,7	
2. izba		predsieň		1,7	vedľ.miestností	4,9	
					kúpeľňa + WC	2	
SPOLU:				4,9		16,6	
Nájom bytu za mesiac			Nájom zákł. prevádzkového zariadenia bytu za rok				
vým.		cena/m2	EUR	I.kategória (22,66%)		EUR	
za obytnú plochu	9,7	1,1219	10,88	Zníženie za chýbajúce základné zariadenie:			
za vedľ.miestn.	4,9	0,5244	2,57	ak je zákł. príslušenstvo mimo bytu			
Za ostatné zariadenia a vybavenie bytu				ak má byť len čiast.zákł.príslušenstvo			
sporák			0,33	ak nie je pivnica			
kuchynská linka				ak byt nemá špajzu			
chladnička				ak je WC umiestnené v kúpeľni			
ostatné zariadenia			0,20	ak tvorí byt jediná miestnosť			
SPOLU:			13,98			42,60	
Mesačný nájom spolu:				17,53 EUR			
Zálohy na služby za mesiac			EUR	Zníženie ceny nájmu pri suter.bytoch (10 %)			
za dodávku tepla a TUV			30,00	Mesačná úhrada za nájom			
za el.energ. spol.priestorov			6,00				
za vodné a stočné			7,00	Mesačná úhrada za služby			
za odvoz TKO							
SPOLU:			43,00				

Platnosť od: 1.10.2019

Upozornenie: Sumu 17,53 EUR poukážte na č.ú. 7000005655/8180 IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655
Sumu 43,00 EUR poukážte na č.ú. 7000005719/8180 IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

za organizáciu: _____

za nájomcu: _____