

Zmluva o nájme bytu č. 2/2020

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

15/2020

Prenajímateľ: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000393520/8180
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca: PhDr. Daniel Harvan



I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – stavby, druh: budova na Ulici Kammerhofská 2 v Banskej Štiavnici, súpisné číslo 178, vedenej Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom, zapísanej na LV č. 56, okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú. Banská Štiavnica, ktorá je postavená na parcele registra „C“, č. 2345, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, výmera 3737 m².
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenájomca prenecháva do nájmu služobný byt nachádzajúci sa v uvedenom objekte na dočasné užívanie. Byt má ústredné vykurovanie a má tri obytné miestnosti, neobytnú predsieň, komoru, kúpeľňu a splachovací záchod. Byt má samostatný vchod z Ulice Strieborná. Plocha obytných miestností je 55,20 m² a plocha vedľajších miestností je 22,80 m². Celková plocha služobného bytu je 78,00 m².
3. Nájomca sa so stavom prenajímaného služobného bytu oboznámil dom prevzatia bytu a bez závad ho preberá do svojho užívania spolu s rodinnými príslušníkmi, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a jeho rodinní príslušníci majú popri práve užívať služobný byt aj právo užívať jeho spoločné priestory a zariadenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Občianskeho zákonníka, ďalej len OZ).
4. Prenajímateľ odovzdáva služobný byt spolu s jeho príslušenstvom podľa zápisnice o prevzatí v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájemcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§687 ods. 1 OZ).
5. Byt má v zmysle – zákona č. 189/1992 Z. z. charakter služobného bytu a jeho užívanie je spojené s vykonávaním práce vedúceho oddelenia histórie, domovníka.

II.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa 01.05.2020 do 30.04.2023.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz nadriadeného orgánu, resp. na základe revízných správ, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 659 OZ).
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom služobnom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Nutnosť výkonu opráv nad rámec drobných opráv a údržby nad rámec bežnej údržby, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný služobný byt, spoločné priestory a zariadenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu užívať tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v služobnom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu bude prenajatý byt užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikla škoda, alebo mu hrozí škoda (§ 679 ods. 3 OZ).
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať služobný byt, ani vedľajšie priestory bytu, či spoločné priestory do nájmu tretím osobám.
6. Nájomca zabezpečí ochranu služobného bytu, vrátane ochrany spoločných priestorov v bežnom štandarde, aby nedošlo k spôsobeniu škôd na prenajatom majetku.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného:
 - ak prenajímateľ napriek jeho upozorneniam neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje užívanie bytu,
 - ak sa užívanie bytu zhorší v dôsledku toho, že sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu, alebo sú poskytované chybné,
 - ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
8. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle ustanovenia § 699 OZ musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 6-tich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

IV.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za nájom bytu vrátane jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadenie domu a úhradu za poskytované služby spojené s užívaním bytu.

2. Výška nájomného vypočítaná podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 12/2011 tvorí prílohu tejto zmluvy. Mesačná úhrada nájomného je znížená o 20 % za obsluhu EZS a povinnosti zabezpečiť náhradnú obsluhu EZS počas svojej neprítomnosti. Postup pri spustení EZS tvorí Prílohu č. 2 zmluvy o nájme bytu.
3. Ročné zúčtovanie plynu bude vykonané do 31.3. za predchádzajúci kalendárny rok a nájomca prípadný nedoplatok uhradí záložkou zo mzdy (preplatok mu bude vrátený). Elektrická energia je vyúčtovaná mesačne na základe faktúr od SSE.
4. Nájomca platí prenajímateľovi nájomné formou záložiek zo mzdy, vykonávaných prenajímateľom v deň výplaty. Ak prenajímateľ nemá možnosť z akýchkoľvek dôvodov vykonať záložku, je nájomca povinný nájomné zaplatiť v hotovosti do 15 dní odo dňa termínu výplaty.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 15-tich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý kalendárny deň omeškania.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného.
7. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného za plnenie poskytované s užívaním bytu, ak sú preto dôvody, ktoré môžu vyplývať zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutí cenových orgánov.
8. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb.
9. Výšku nájomného má prenajímateľ právo zmeniť v prípadoch uvedených v čl. IV. v bode č. 6, 7, 8 zmluvy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie tejto zmeny.
10. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, čo sa v prípade kvality a vybavenia bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať aby byt uviedol do pôvodného stavu.

V.

Ukončenie nájmu

1. Nájom sa môže končiť:
 - písomnou dohodou nájomcu a prenajímateľa
 - písomnou výpoveďou
 - uplynutím doby
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný (vedúci oddelenia histórie, domovník)
 - nájomca, alebo ten kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome
 - sústavne narušuje bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo prenechal byt resp. jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať alebo ak dom vyžaduje opravy, pri ktorých nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať.

3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dĺžku nájmu, alebo s úpravami bytu, ktoré boli vykonané počas trvania nájomnej zmluvy so súhlasom obidvoch strán. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal, ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.
5. Zánik nájmu služobného bytu nezakladá nárok nájomcovi na poskytnutie bytovej náhrady prenajímateľom.

VI. *Záverečné ustanovenia*

1. Zmluvné vzťahy neupravné v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti. V takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenie uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku podpísaného obidvomi zmluvnými stranami, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch a po jej podpise jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obe zmluvné strany podpisujú.

V Banskej Štiavnici, dňa - 1 -04- 2020

Prenajímateľ
PhDr. Jozef Labuda, CSc.
riaditeľ múzea

Nájomca
PhDr. Daniel Harvan

PRÍLOHA č. 1

k Zmluve o nájme bytu č. 2/2020 medzi:

Prenajíateľ: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000393520/8180
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca: PhDr. Daniel Harvan

V zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov – Opatrenie MF SR č. 01/R/2011 uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 12/2011, je výpočet za nájom a služby bytu 1. kategórie nasledovný. Mesačná úhrada nájomného je znížená o 20 % za obsluhu EZS a povinnosti zabezpečiť náhradnú obsluhu EZS počas svojej neprítomnosti. Postup pri spustení EZS tvorí Prílohu č. 2 zmluvy o nájme bytu.

I. výpočet nájmu bytu za mesiac:

- a) obytné miestnosti v m² 55,20 x 1,121954 = 61,93 EUR
b) vedľajšie miestnosti v m² 22,80 x 0,524464 = 11,96 EUR

- II. služby:** a) mesačná úhrada za vodné a stočné 11,00 EUR
b) mesačná záloha za vykurovanie 55,00 EUR

III. sumarizácia položiek:

mesačná úhrada za:	nájom bytu	73,89 EUR
	zníženie nájmu o 20 %	- 14,78 EUR

	nájomné po znížení	59,11 EUR
	úhrada za vodné a stočné	11,00 EUR
	záloha za vykurovanie	55,00 EUR

SPOLU:		125,11 EUR

Mesačná úhrada za nájom bytu po zaokrúhlení je 125,11 EUR.

Slovom: Jedenstodvadsaťpäť 11/100 EUR.

PRÍLOHA č. 2

k Zmluve o nájme bytu č. 2/2020 medzi:

Prenajímateľ:

v správe:

Slovenská republika

Slovenské banské múzeum

Kammerhofská 2

969 01 Banská Štiavnica

zastúpené:

PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica

č. ú.: 7000393520/8180

IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520

IČO: 35998652

DIČ: 2021131189

Zriad'ovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca:

PhDr. Daniel Harvan