

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 241/2023/ 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
sídlo: 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 zemédelství 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: Bc. Brigitta Madrász
trvale bytom: Železničná 1228/51, 932 01 Veľký Meder
dátum nar.:
rodné č.:
št.príslušnosť:
zamestnaná: UKSUP v Bratislave – skusobná stanica Veľký Meder
(ďalej ako „nájomca“)
(ďalej aj ako „zmluvné strany“)

Čl. II.

Predmet nájomnej zmluvy

1/ Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt č. 2 na prvom poschodí nachádzajúci sa v budove nachádzajúcej sa na ulici Mostová ul. 84, 932 01 Veľký Meder, situovanej na parcele „C“ KN č. 1470/5, k.ú. Veľký Meder, obec: Veľký Meder, okres Dunajská Streda.

2/ Predmetný byt má celkovú rozlohu 111,96 m², pričom pozostáva z troch obytných miestností o výmere 57,96 m², kuchyne o výmere 14,26 m², haly o výmere 7,40 m², kúpeľne a WC o výmere 4,46 m², komory o výmere 2,52 m², pivnice o výmere 22,42 m² a loggie 2,94 m².

3/ Vybavenie vyššie uvedeného bytu je nasledovné:

- kúpeľňa: vaňa so zmiešavacou batériou, umývadlo so zmiešavacou batériou, podlaha,
- WC - splachovacie, umývadlo s batériou,

- 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 01.12.2023 do 01.12.2028** kedy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný a prevzatý povereným zástupcom prenajímateľa za prítomnosti nájomcu, ktorý protokol 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 premet 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 neprenehá 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 vyprataný na jeho náklady v deň ukončenia nájmu ak sa zmluvné strany 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 svojím 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 má prenajímateľ 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 **88,57 € mesačne**:

- obytne miestnosti	72,22 m ²
- vedľajšie miestnosti	14,38 m ²
- <u>ostatný plochy</u>	25,36 m ²

S p o l u: 111,96 m²

2/ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume **88,57 €**, a to v pravidelných platbách vždy **do 15. dňa v príslušnom kalendárnom mesiaci, prevodom na bankový účet prenajímateľa 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 zálohové platby. **Prenajímateľ je povinný raz ročne vyúčtovať nájomcovi spotrebu plnení spojených s užívaním bytu, prípadne upraviť výšku platieb, a to najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka.** V prípade nedoplatkov nájomcu na plneniach 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 **10,00 € 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 stanovujúceho 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. 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 nájomcu, 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 prenajímateľa. Ide predovšetkým o opravu vodovodnej batérie, kohútiky, odtoky, osvetľovacie telesá, žiarovky, žiarivky, zámky dverí a elektrické zásuvky.

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 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 nájomnej zmluvy – neplatí riadne a včas v zmysle čl. IV. nájomné a náklady súvisiace s nájomom po dobu dlhšiu 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 jej obsahu podľa ich slobodnej vôle,

určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Vo Veľkom Mederi dňa 15.11.2023

V Bratislave dňa 18.11.2023

Bc. Brigitta Madrász

Ing. Štefánia Buschbacher
generálna riaditeľka