

NÁJOMNÁ ZMLUVA

(zmluva o nájme bytu, uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

I.

Prenajímateľ: Astronomický ústav SAV, 059 60 Tatranská Lomnica
zastúpený riaditeľom Mgr. Petrom Gömörým, 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. Schwartzovi do užívania bytové priestory bytu č. 3

s: 1-obytnou kuchyňou

1-miestnosťou

1-kúpeľňou s WC

s rozlohou: 28.6 m²

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu: od 1.10.2020 do 30.9.2025

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, prípojka plynu, pitná voda, odkanalizovanie
- b. **zariadenie bytu:** zariadenie ZTI s batériami, kuchynská linka, zásuvky, vypínače,
- c. **technický stav bytu:** byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

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 **39,27,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu **59,51,-EUR**

Spolu úhrada: **98,78,-EUR**

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

nájomné vo výške **39,27,-EUR** na č. ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

za služby vo výške **59,51,-EUR** na č. ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú 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.

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 v spoločnej domácnosti, 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 vypratany 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 prenajímateľ 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 prenajímateľa.

VI.

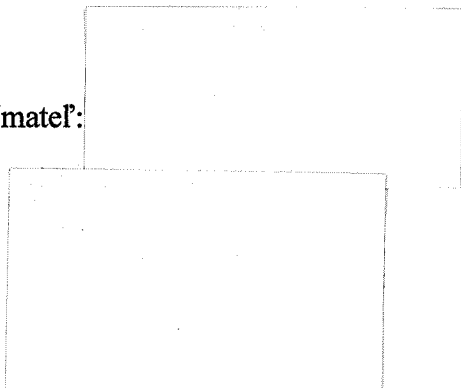
Ostatné

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 30.9.2025 na základe dodatku alebo novej nájomnej zmluvy, s podmienkami vzťahovými a cenovými, prispôsobenými dobe uzavretia zmluvy a v súlade so zásadami pre prideľovanie bytov z bytového fondu SAV.
4. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu s privolením súdu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Obč. zák.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
6. Nájomca môže ukončiť zmluvu iba dohodou zmluvných strán v písomnej forme. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi dátum ukončenia nájmu najneskôr 30 dní pred ukončením nájomného vzťahu.
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 prenajímateľ 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 23.9.2020

Prenajímateľ:

Two empty rectangular boxes for the landlord's signature and stamp. The top box is smaller and positioned to the right of the 'Prenajímateľ:' label. The bottom box is larger and positioned below the top box.

Nájomca:

One empty rectangular box for the tenant's signature, positioned to the right of the 'Nájomca:' label.

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:		3		Kategória		1		
Adresa: 059 60 Tatranská Lomnica 154								
Výmera bytu								
Obytná	plocha	m2	Plocha	vedľ.	miestností	m2	Vykurovaná plocha	m2
1.	izba	15,8	kuchyňa predsieň		9	obytné miestnosti	15,8	
2.	izba	0					9	vedľ.miestnosti
						kúpeľňa + WC		
SPOLU:		15,8			9		28,6	
Nájom bytu za mesiac				Nájom zákl. prevádzkového zariadenia bytu za rok				
		vým.	cena/m2	EUR	I.kategória		EUR	203,9434
za obytnú plochu		15,8	1,1219	17,73	Zníženie za chýbajúce základné zariadenie:			
za vedľ.miestn.		9	0,5244	4,72				
Za ostatné zariadenia a vybavenie bytu				ak je zákl. príslušenstvo mimo bytu ak má byť len čiast.zákl.príslušenstvo ak nie je pivnica ak byt nemá špajzu ak je WC umiestnené v kúpeľni ak tvorí byt jediná miestnosť				-3,32
sporák								
kuchynská linka		278,66	1,16					-12,61
SPOLU:				23,61				188,01
Mesačný nájom spolu:				39,27 EUR				
Zálohy na služby za mesiac				EUR	Zníženie ceny nájmu pri suter.bytoch (10 %)			
za dodávku tepla a TUV				43	Mesačná úhrada za nájom 39,27 EUR			
za el.energ. spol.priestorov				6,51				
za vodné a stočné				10	Mesačná úhrada za služby 59,51 EUR			
za odvoz TKO								
SPOLU:				59,51				

Platnosť od: 1.2.2020

Upozornenie: Sumu 39,27 EUR poukazujte na č.ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

Sumu 59,51 EUR poukazujte na č.ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

za organizáciu:

za nájomcu: ..