

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: Ing. Ján Adamčák, Vaniškovce 81, 086 41 Raslavice

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: Ing. Jánovi Adamčákovi, do užívania bytové priestory bytu č.4.

s: 3- obytnými miestnosťami

1-kuchyňou

1-predsieňou

1-kúpeľňou s WC

s rozlohou: 63,4 m²

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu: od 12.10.2020 do 30.09.2022

III.

Vybavenie a stav bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytového priestoru, ako i jeho stav odsúhlasili zmluvné strany nasledovne:

- a. **vybavenie bytu:** ÚK a TUV, el. energia, pitná voda, odkanalizovanie
- b. **zariadenie bytu:** zariadenie ZTI s batériami, zásuvky, vypínače
- c. **technický stav bytu:** byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

IV.

Nájomné

Výška nájomného a úhrada 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 **65,03,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí **142,00,-EUR**

Spolu úhrada: **207,03,-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 **65,03,-EUR** na č. ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

zálohu na služby vo výške **142,00,-EUR** na č. ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 00005719.

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 zaplatenia. 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, 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 vady 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 vady 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 vypratý 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.

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 30.9.2022, ale na základe novej nájomnej zmluvy, s podmienkami vzťahovými a cenovými, prispôsobenými dobe uzavretia zmluvy a v súlade so zásadami pre pridelovanie 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. 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.
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 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 Tatranskej Lomnici dňa 9.10.2020

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:		Ing. Ján Adamčák			
Číslo bytu:	4	Kategória bytu:	1		
Adresa: 059 60 Tatranská Lomnica 154					
Výmera bytu					
Obytná plocha	m2	Plocha vedľ. miestností	m2	Vykurovaná plocha	m2
1. izba 4a	22,9	kuchyňa	9,6	obytné miestnosti	42,8
2. izba 4(2)	9,7	predsieň	5,0	vedľ.miestnosti	14,6
3. izba 4(c)	10,2			kúpeľňa + WC	6
SPOLU:			14,6		63,4
Nájom bytu za mesiac			Nájom zákl. prevádzkového zariadenia bytu za rok		
vým. cena/m2	EUR	I.kategória (53,51%)		EUR	109,13
za obytnú plochu	42,8 1,1219	48,02	Zníženie za chýbajúce základné zariadenie:		
za vedľ.miestn.	14,6 0,5244	7,66	ak je zákl. príslušenstvo mimo bytu		
Za ostatné zariadenia a vybavenie bytu			ak má byť len čiast.zákl.príslušenstvo		
sporák	0,99	ak nie je pivnica			-3,32
kuchynská linka		ak byt nemá špajzu			
chladnička		ak je WC umiestnené v kúpeľni			-12,61
ostatné zariadenia	0,60	ak tvorí byt jediná miestnosť			
SPOLU:		57,26			93,20
Mesačný nájom spolu:			65,03 EUR		
Zálohy na služby za mesiac		EUR	Zníženie ceny nájmu pri suter.bytoch (10 %)		
za dodávku tepla a TUV	98	Mesačná úhrada za nájom 65,03 EUR			
za el.energ. spol.priestorov	22				
za vodné a stočné	22				
za odvoz TKO		Mesačná úhrada za služby 142,00 EUR			
SPOLU:		142			

Platnosť od: 12.10.2020

Upozornenie: Sumu 65,03 EUR poukazujte na č.ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

Sumu 142,00 EUR poukazujte na č.ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

za organizáciu

za nájomcu: