

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 253/2024/ÚKSÚP

uzavretá v zmysle § 663 a nasl., § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami

Článok I. Zmluvné strany

- 1. Prenajímateľ:** Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave, Matúškova 21, 833 16 Bratislava
IČO: 00 156 582
DIČ: 2021023026
Zastúpený: Ing. Vladimír Urmanič, generálny riaditeľ
Bank. Spojenie: Štátna pokladnica
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 земедельství 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 27.06.2017.

(ďalej ako „prenajímateľ“)

- 2. Nájomca:** Jana Meliorisová, rodená: Staňová
Trvale bytom:
Narodená dňa:
Rod. Číslo:
Štátna príslušnosť:
Zamestnaná:

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“) uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej aj ako „zmluva“):

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt II. kategórie č. 1 na 1 a 2 poschodí, nachádzajúci sa v bytovej budove - rodinný dom so súp. č. 22, situovaný na parcele „C“ KN 3 k.ú.: Bodorová, obec: Bodorová, okres: Turčianske Teplice, evidovaný na LV č. 53 (ďalej ako „predmet nájmu“).
- Predmetný byt má celkovú rozlohu 108,68m², pričom pozostáva zo 4 obytných miestností o výmere 61,5m², kuchyne o výmere 15,2m², chodby o výmere 24m² a ďalších vedľajších miestností: kúpeľňa, WC a špajza spolu o výmere 7,98m².
- Vybavenie vyššie uvedeného bytu je nasledovné:

- **kúpeľňa:** keramický obklad, vaňa so sprchovou hlavickou a zmiešavacou batériou, umývadlo so zmiešavacou batériou a elektrický zásobník na teplú vodu
- **WC:** splachovacie
- vykurovanie- na tuhé palivo- ústredné centrálné regulované
- **kuchyňa:** kuchynská linka, linoleum, svietidlo
- **izby:** podlaha- plávajúca + linoleum, svietidlá, drevené okná
- **predsieň:** linoleum, svietidlá
- **pivnica/kotolňa:** kotol na tuhé palivo
- vstupné dvere
- ostatné vybavenie bytu

Článok III. Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od: **02.02.2025** do **02.02.2029**. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia zmluvné strany protokol podpísaný nájomcom a povereným zástupcom prenajímateľa.
2. Doba nájmu skončí uplynutím dojednanej doby podľa bodu 1 článku III.. Nájomca je povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave spôsobilom na ďalšie užívanie. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu na rovnaké obdobie a za rovnakých podmienok, a to 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 ostatné plnenia spojené s užívaním bytu a v čase predĺženia doby nájmu bude zamestnaný v štátnozamestnaneckom pomere u prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný aj bez písomného vyzvania alebo upozornenia prenajímateľa – správcu predmetný byt uvoľniť po skončení doby nájmu. Po skončení doby nájmu nájomca nemá nárok na bytovú náhradu.
4. Ak nájomca predmet nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu neuvoľní, bude z neho na základe predmetnej zmluvy vypratán na jeho vlastné náklady v deň ukončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom 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 druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
6. Nájomca svojím podpisom čestne prehlasuje, že z dôvodu podpísania tejto zmluvy neukončil užívanie iného bytu, nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom resp. spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, ktorý sa nachádza v mieste výkonu práce. V prípade porušenia ustanovení tohto článku, má právo prenajímateľ vypovedať zmluvu.

Článok IV. Cena nájomného, spôsob platby a splatnosť

1. Cena nájmu je stanovená na základe „**Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 21.decembra 2011 č. 01/R/ 2011 o regulácii cien nájmu bytov, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov**“, ktorý určuje maximálnu cenu nájmu bytu za mesiac:

II. kategória:

- obytné miestnosti vo výške 0,750183€ /m²/mesiac
- vedľajšie miestnosti vo výške 0,448118 €/m²/mesiac

Vzhľadom k tomu, že byt bol zaradený do II. kategórie, výška nájomného je: **67,28 - €** mesačne

- obytné miestnosti 61,50 m²
- vedľajšie miestnosti 47,18 m²

S p o l u : 108,68 m²

2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v sume **67,28- €** (slovom: šesťdesiatšedem eur a dvadsaťosem centov), a to v pravidelných platbách vždy **do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a to prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je 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., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia, ktoré vzniknú počas doby nájmu. Prenajímateľ sa dohodol s nájomcom, že za plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu budú nájomcom hradené spolu s nájomnými zálohovými platbami. Prenajímateľ je povinný raz ročne vyúčtovať nájomcovi spotrebu plnení spojených s užívaním bytu a upraviť výšku zálohových platieb a to najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roku. 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 spojených 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 a iné sú mesačne vo výške **15,00 €** (slovom: pätnásť eur).

5. Úhrady ďalších nákladov, ktoré v spojitosti s užívaním bytu vzniknú, je povinný nájomca uhradiť na základe predloženej faktúry od prenajímateľa späťne za kalendárny rok vždy najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka.

6. Prenajímateľ je povinný vopred informovať nájomcu o potrebe vykonať revízie a vopred ho informovať o cene za vykonanie príslušnej revízie.

7. Prenajímateľ je oprávnený zo zákona zvýšiť nájomné v prípade zmeny kategórie bytu alebo zmeny opatrenia, ktoré stanovuje ceny nájmu bytov.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do prenájmu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy, prípadne iné podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa. Takéto zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje v prenajatom byte vykonávať a uhrádzať drobné opravy a bežnú údržbu, súvisiace s jeho bežným užívaním na vlastné náklady do výšky stanovenej *nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka*, a to § 5 a nasledujúcimi.

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 nájomcu alebo tretích osôb, ktoré sa v byte zdržujú.

4. Nájomca je povinný hradiť náklady, ktoré sú spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.

5. Nájomca je zo zákona povinný poistiť si vnútorné vybavenie bytu a to v rozsahu svojho majetku na vlastné náklady.

6. Prenajímateľ a nájomca môžu od zmluvy odstúpiť kedykoľvek a to písomným oznámením druhej zmluvnej strane, a to z titulu porušovania tejto zmluvy, neplnením si zmluvných povinností alebo ukončením štátnozamestnaneckého pomeru medzi zmluvnými stranami.

7. Nájomca je po skončení doby nájmu povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný.

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:

- nájomca ukončil štátnozamestnanecký pomer u prenajímateľa
- nájomca hrubo porušuje podmienky nájomnej zmluvy – neplatí riadne a včas v zmysle článku č. IV. nájomné a náklady súvisiace s nájomom po dlhšiu dobu ako 3 mesiace
- prenechá byt do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
- nájomca poškodzuje zariadenie bytu
- v zmysle článku V. bodu 2 vykonáva nájomca stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,

v týchto prípadoch je výpovedná doba dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom služobného bytu aj v prípade, ak prenajímateľovi vznikne potreba užívať predmet nájmu na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť a doplniť výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu, ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie a pre potreby prenajímateľa sú určené dve (2) vyhotovenia zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, že jej obsahu rozumejú, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní jeho obsahu podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bodorovej, dňa

V Bratislave, dňa

Jana Meliorisová

Ing. Vladimír Urmanič
generálny riaditeľ