

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. §663, §685 a nasl. ust.
Občianskeho zákonníka
medzi:

Prenajímateľ :

obchodné meno:

ADVIS RENT s.r.o.

sídlo:

Jilemnického 106/43, 050 01 Revúca

IČO:

50 427 067

DIČ:

2120324074

bankové spojenie:

Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Revúca

číslo účtu:

37 0637 5553/0200

číslo účtu IBAN:

SK55 0200 0000 0037 0637 5553

SWIFT:

SUBASKBX

právne zastúpený:

Mgr. Natália Poprocká, konateľ spoločnosti

email:

advis.np@gmail.com

mobil:

0907 133 252

Spol. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sro, Vložka
č.: 30238/S

/ ďalej „prenajímateľ“ /

a

Nájomca:

obchodné meno:

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky

sídlo:

Pribinova 2, 812 72 Bratislava

IČO:

00151866

DIČ:

bankové spojenie:

Štátna pokladnica

číslo účtu:

7000180023/8180

číslo účtu IBAN:

SK78 8180 0000 0070 0018 0023

SWIFT:

právne zastúpený:

pplk. Mgr. Simona Vanková

na základe plnomocenstva číslo KM-OPS4-2017/000889-031 zo dňa 1.3.2017

email:

dusan.harvat@minv.sk

mobil:

0961 605 415

adresa na doručovanie:

Ministerstvo vnútra SR, Centrum podpory Banská Bystrica,
ul. 9.mája č.1, 974 86 Banská Bystrica

/ ďalej „nájomca“ /

Zmluvné strany – spol. **ADVIS RENT s.r.o.** ďalej len „prenajímateľ“ na strane jednej a **Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky** ďalej len „nájomca“ na strane druhej uzatvárajú podľa ust. § 663, § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

NÁJOMNÚ ZMLUVU

Čl. I

Predmet nájmu

1.1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bodoch 1.2., 1.3 a 1.4.

1.2. Predmetom nájmu sú **tri 2-izbové byty** s príslušenstvom, každý byt s celkovou výmerou podlahovej plochy 48,19 m²:
2-izbový byt č. 17 situovaný na 3. nadzemnom podlaží
2-izbový byt č. 19 situovaný na 3. nadzemnom podlaží
2-izbový byt č. 22 situovaný na 4. nadzemnom podlaží

Byty sa nachádzajú v objekte na ulici Jilemnického, súpisné číslo 106/43 v Revúcej, na p.č. 1714 v k.ú. Revúca, postavený na pozemku par. č. 1714, katastrálne územie: Revúca, obec: Revúca, okres: Revúca, zapísaný na LV č. 5247 Katastrálnym odborom Okresného úradu Revúca.

1.3. Byt č.17 a byt č.19 pozostávajú každý z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie kuchyňa, vstupná chodba, kúpeľňa, WC a 3 x loggia.

1.4. Byt č. 22 pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie kuchyňa, vstupná chodba, kúpeľňa, WC a 2 x loggia.

1.5. Zoznam inventáru bytu, ktoré prenecháva prenajímateľ v byte nájomcovi ku dňu začatia prenájmu tvorí prílohu č.1 a neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Čl. II

Doba nájmu

2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.

2.2. Túto zmluvu je možné ukončiť:

a) vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán, alebo

b) písomnou výpoveďou, pričom výpovedná doba je obojstranne jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

2.3. Nájom začína plynúť odo dňa prevzatia bytu.

2.4. Prenajímateľ má právo vypovedať nájomnú zmluvu, ak nájomník neuhradí nájomné do 30 dní po jeho splatnosti, alebo napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj a poriadok v dome, alebo porušuje iné dohodnuté podmienky tejto zmluvy, v týchto prípadoch prenajímateľ môže odstúpiť s okamžitou platnosťou od tejto nájomnej zmluvy. Po skončení nájmu jeho vypovedaním zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo po akomkoľvek skončení tejto zmluvy, nájomník nemá právo na náhradný byt.

Čl. III
Nájomné

3.1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške, ktorá pozostáva z troch častí:

1.) Základná mesačná cena nájmu pre 2-izbový byt bez vody a energií:

150,00 €	nájomné
-----------------	---------

Celková mesačná cena nájmu pre byty 17, 19 a 22 je 3 x 150 eur, t.j. spolu 450 eur.

2.) Predpis mesačnej zálohovej úhrady za náklady spojené s užívaním 2-izbového bytu:

1. Dodávka teplej energie pre ÚK	:	50,00 Eur
2. Dodávka teplej energie pre TÚV	:	15,00 Eur
3. Vodné a stočné, zrážková voda	:	10,00 Eur
4. Dodávka elektrickej energie	:	25,00 Eur
.....		
Mesačný predpis spolu na jeden 2-izbový byt:	:	100,00 Eur

Celkový mesačný predpis zálohovej úhrady za náklady spojené s užívaním bytov 17, 19 a 22 je 3 x 100 eur; t.j. spolu 300 eur.

3.) Doplnkové služby spojené s uprataním bytu v intervale 1 x mesačne vždy na konci mesiaca vrátane prania posteľnej bielizne v počte kusov 2 na jedno lôžko.

1. suma za kompletne upratanie jedného 2-izbového bytu :	14 €
2. suma za pranie 1 setu bielizne (t.j. plachta, obliečka na vankúš, obliečka na paplón) na 1 lôžko :	4 €

Celková suma za upratovacie práce vrátane prania posteľnej bielizne na jeden 2-izbový byt pri 2 lôžkach je 30 eur na mesiac.

Túto službu je možné kedykoľvek vypovedať vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán, alebo písomnou výpoveďou, pričom výpovedná doba je obojstranne jeden mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

Celková mesačná platba za jeden 2-izbový byt je 250 eur; t.j. celková výška mesačnej platby za predmet nájmu je 3 x 250 eur; t.j. 750 eur. K celkovej mesačnej platbe bude pripočítaná platba za upratovacie práce vo výške 14 eur za byt a pranie posteľnej bielizne v počte 2 sety na jedno lôžko, t.j. 4 sety na jeden 2-izbový byt čo zodpovedá sume 16 eur.

Celková mesačná platba za jeden 2-izbový byt je 280 eur; t.j. celková výška mesačnej platby za predmet nájmu je 3 x 280 eur; t.j. 840 eur.

3.2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť pri prevzatí predmetu nájmu za obdobie prvého mesiaca nájmu do 30 dní od prevzatia predmetu nájmu nájomné vo výške alikvotnej čiastky mesačného nájmu zo sumy 250,00 EUR za jeden dvojizbový byt na účet vedený vo VÚB, a.s. číslo IBAN SK55 0200 0000 0037 0637 5553.

3.3. Mesačné platby nájomného budú hradené bezhotovostne na účet vedený vo VÚB, a.s. číslo účtu v tvare IBAN SK55 0200 0000 0037 0637 5553. Faktúra za mesačný nájom bude vystavená k poslednému dňu mesiaca, ktorého sa nájom týka a bude splatná do 30 dní od vystavenia faktúry.

3.4. Suma nájomného je rozčlenená na 3 časti (nájomné, poplatky spojené s užívaním bytu a upratovacie služby) - v sume za nájom za byt nie sú zahrnuté poplatky spojené s užívaním bytu, ako

poplatky za spotrebu elektrickej energie, teplej a studenej úžitkovej vody, kúrenie. Tieto poplatky spojené s užívaním bytu budú uhrádzané vo forme mesačných zálohových platieb, uvedených v bode č. 3.1. tejto zmluvy. Vyúčtovanie na základe reálneho odberu a spotreby tepelnej energie ÚK, spotreby TÚV a spotreby vody bude realizované raz za rok (najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka za obdobie od 01.01. do 31.12. predchádzajúceho kalendárneho roka). Vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie bude vyhotovené vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a zároveň vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie bude vypočítaná zálohová platba na nasledujúce obdobie. Nedoplatky spojené s užívaním bytu bude potrebné uhradiť do 30 dní od doručenia a odsúhlasenia zrealizovaného vyúčtovania nákladov za byt nájomcovi, v prípade preplatku, preplatok bude poukázaný na účet nájomcu do 30 dní od doručenia a odsúhlasenia zrealizovaného vyúčtovania nákladov za byt.

3.5. Ak nájomca bude v omeškaní dlhšie ako 30 dní s platením nájomného a záloh a zmluvné strany sa nedohodnú inak, má prenajímateľ nárok na úrok z omeškania 0,05 % z dlžnej sumy, za každý i začatý deň omeškania. Tým nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody a právo vypovedať zmluvu.

3.6. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje jeho užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré sú výslovne uvedené v tejto zmluve alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu významne zhoršilo.

3.7. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

3.8. V prípade, že sa zistí, že nájomca pri užívaní bytu spôsobil na predmete nájmu (byt, príslušenstvo, spoločné časti a zariadenia bytu), alebo jeho zariadení škodu, prenajímateľ vyčíslí škodu, ktorú prenajímateľ dokladuje riadnymi daňovými dokladmi, ktorú je nájomca povinný do 30 kalendárnych dní od vyčíslenia škody zaplatiť.

3.9. Prenajímateľ je oprávnený pri dlhodobom prenájme upraviť výšku dohodnutého nájomného vzhľadom k inflácii, ktoré oficiálne zverejní Slovenský štatistický úrad, resp. ak dôjde ku zvýšeniu poplatkov spojených s užívaním bytu (po predložení príslušného dokladu o zvýšení), a to písomným oznámením zaslaným nájomcovi.

3.10. Ak sa nájomné alebo zálohy stanú predmetom akejkoľvek ďalšej dane alebo poplatku v dôsledku zmeny predpisov, alebo zavedením nových predpisov, túto daň alebo poplatok zaplatí nájomca a prenajímateľovi tak vznikne právo na jednostranné zvýšenie nájomného, resp. záloh

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu

4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu spôsobom a vo výške dohodnutej v Čl. III tejto zmluvy.

4.2. Nájomca sa zaväzuje riadne užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenie domu, udržiavať bezporuchový stav prenajímanej nehnuteľnosti, riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a prípadným vlastníkom bytov v dome nerušený výkon ich práv. Nájomca od prevzatia bytu plne zodpovedá za škody v byte a na bytovom

zariadení, ktoré spôsobil a je povinný poskytnúť finančnú náhradu za spôsobenú škodu prenajímateľovi.

4.3. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4.4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v byte drobné opravy do 100,-EUR za jednotku súvisiace s jeho užívaním. Potrebu vykonania opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nespĺnením tejto povinnosti. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, správať sa ekonomicky a ekologicky.

4.5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv súvisiacich s užívaním predmetu nájmu a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

4.6. Nájomca plne zodpovedá za škody vzniknuté v byte a na bytovom zariadení, ktoré spôsobil sám, alebo osoby zdržujúce sa v byte v čase prenájmu. V prípade takto vzniknutej opravy je povinný nájomca uhradiť vzniknuté škody v plnej výške, ktoré prenajímateľ dokladuje riadnymi daňovými dokladmi.

4.7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať v byte stavebné úpravy a ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

4.8. Nájomca sa zaväzuje za prítomnosti seba alebo svojho oprávneného zástupcu umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas vstup do bytu správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo, ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ktoré sú prístupné z prenajatého bytu.

4.9. Nájomca berie na vedomie, že nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať inému do podnájmu.

4.10. Nájomca je povinný odovzdať byt prenajímateľovi po skončení nájmu v pôvodnom stave v akom ho prebral s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.

ČL.V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

5.1. Prenajímateľ prehlasuje, že odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený prenajímateľom so stavom bytu, tento preberá bez výhrad.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu, a to po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

5.3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy v byte a iné podstatné zmeny v byte. V prípade, ak na vykonanie stavebných úprav bude prenajímateľ zviazaný rozhodnutím príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

5.4. Prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu za prítomnosti jeho alebo ním oprávnenej osoby prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.

Čl. VI.
Závěrečné ustanovenia

7.1. Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

7.2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.

7.3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi od každého bytu dve sady kľúčov – v jednej sade sú spolu 3 kusy kľúčov: od vstupných dverí do budovy 1 kus, od 2. vstupných dverí do budovy 1 kus a od vchodových dverí do bytu 1 kus. Prenajímateľ uschová u seba v zapečatenej obálke jednu kópiu kľúča od zámky k predmetu nájmu. Kľúč môže byť použitý iba v prípade havárie v čase neprítomnosti nájomcu, prípadne na jeho požiadanie a s jeho vedomím.

7.4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia na internetovej stránke nájomcu a v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.

7.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.

7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Revúcej, dňa ...

V Banskej Bystrici, dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

ADVIS RENT s.r.o.
Mgr. Natália Poprocká

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
pplk. Mgr. Simona Vanková

Prílohy Zmluvy: Protokol o odovzdaní bytu: Príloha č.1 a) – byt č. 17

Príloha č.1 b) – byt č. 19

Príloha č.1 c) – byt č. 22