

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. Martinom Vaňkom, PhD.

Nájomca: Mgr. Andrii Maliuk, trvalý pobyt - ul. Hetmana 22b, 149, 03058 Kyjev, Ukrajina

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. Andrii Maliukovi, do užívania bytové priestory bytu č.6a s: 1-obytnou miestnosťou

1-časťou predsiene

1-časťou kúpeľne s WC

s rozlohou: 21 m²

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

Doba nájmu: Od 01.03.2019 do 31.08.2022

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 predmetov ZTI s batériami, zásuvky, vypínače
- c. **technický stav bytu:** byt spĺňa kritériá na I. kategóriu

IV.

Nájomné

Výška nájomného a úhrady 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 **29,04,-EUR**

Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu činí spolu **56,00,-EUR**

Spolu úhrada: **85,04,-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 **29,04,-EUR** na č. ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

zálohu na služby v výške **56,00,-EUR** na č. ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

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.

Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok, najneskôr do skončenia vykurovacej sezóny a písomne toto odoslať nájomcovi.

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 31.08.2022, ale na základe novej nájomnej zmluvy, s podmienkami vzťahovými a cenovými, prispôbenými 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. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.

7. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, riadia sa Obč. zák. a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

8. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva exempláre a nájomca jeden exemplár.

9. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.

10. 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 11.02.2019

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:		Mgr. Andrii Maliuk	
Číslo bytu:	6 a	Kategória	1
Adresa: 059 60 Tatranská Lomnica 154			
Výmera bytu			
Obytná plocha	m2	Plocha vedľ. miestností	m2
1. izba	17,3	kuchyňa	2,1
2. izba		predsieň	
		obytné miestnosti	17,3
		vedľ.miestnosti	2,1
		kúpeľňa + WC	1,7
SPOLU:		17,3	2,1
Nájom bytu za mesiac		Nájom zákl. prevádzkového zariadenia bytu za rok	
vým.	cena/m2	EUR	I.kategória (55,4%) EUR
za obytnú plochu	17,3	1,1219	19,41
za vedľ.miestn.	2,1	0,5244	1,10
Za ostatné zariadenia a vybavenie bytu		Zníženie za chýbajúce základné zariadenie:	
sporák		ak je zákl. príslušenstvo mimo bytu	
kuchynská linka		ak má byť len čiast.zákl.príslušenstvo	
chladnička		ak nie je pivnica	
		ak byt nemá špajzu	
		ak je WC umiestnené v kúpeľni	
		ak tvorí byt jediná miestnosť	
SPOLU:		20,51	102,32
Mesačný nájom spolu: 29,04 EUR			
Zálohy na služby za mesiac		Zníženie ceny nájmu pri suter.bytoch (10 %)	
za dodávku tepla a TUV	42	Mesačná úhrada za nájom	
za el.energ. spol.priestorov	7	29,04 EUR	
za vodné a stočné	7	Mesačná úhrada za služby	
za odvoz TKO		56,00 EUR	
SPOLU:		56	

Platnosť od: 1.3.2019

Upozornenie: Sumu **29,04 EUR** poukazujte na č.ú. IBAN SK22 8180 0000 0070 0000 5655

Sumu **56,00 EUR** poukazujte na č.ú. IBAN SK40 8180 0000 0070 0000 5719

za organizáciu:

za nájomcu: ...