

Zmluva o nájme služobného bytu **číslo: 60/TANAP**

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a predpisov

medzi:

Prenajíateľom: Správa Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici
Tatranská Lomnica 14066, 059 60 Vysoké Tatry
v zastúpení: Ing. Pavol Majko, riaditeľ
IČO: 54435293
DIČ: 2121704090

(ďalej len ako „Správa TANAP-u“ alebo „Prenajíateľ“)

a

Nájomcom: Ing. Róbert Michalák
Edmunda Petra Bartoša 28
027 31 Habovka
Štátny občan SR

(ďalej len ako „Nájomca“)
(spoločne ako „Zmluvné strany“)

Čl. I **Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu je služobný byt (ďalej len "byt"), nájomcom ktorého môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný.
2. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.
3. Prenajíateľ – vlastník bytu - prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový služobný byt č. 2 v objekte „Hospodársky dvor Dolný Smokovec“ (sociálno-prevádzková budova) Dolný Smokovec č. súp. 16206
4. Nájomca môže byt užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu spolu so svojou rodinou.
5. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č.01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov patrí do I. kategórie.
6. Byt pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, predsiene, špajze, šatníka, kúpeľne a WC.
7. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Čl. II **Doba nájmu**

1. Prenajíateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od 01.03.2023 a trvá do doby, pokiaľ nájomca bude vykonávať prácu pre Správu TANAP-u.
2. V prípade skončenia pracovného pomeru v Správe TANAP-u, nájom bytu sa skončí uplynutím jedného kalendárneho mesiaca od dátumu skončenia pracovného pomeru .

Čl. III

Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a po vyúčtovaní preddavkov zaplatiť prípadný nedoplatok.
2. Nájomné v sume 153,79 € mesačne je určené podľa § 1 ods.1 MF SR č.01/R/2011. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu v sume 25,99 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov uvedených v evidenčnom liste. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnej výške 179,78 €.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohou za služby spojené s užívaním bytu mesačne pozadu, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného bude realizovaná spôsobom zrážok zo mzdy.
4. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť ihneď oznámi prenajímateľovi.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, respektíve mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo nedoplatok z titulu vyúčtovania v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje v prenajatom byte vykonávať opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou.
3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv
4. v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním v byte bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a od nájomcu požadovať náhradu.
6. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom /výmenu, prenechanie časti bytu ,podnájom bytu, prijatie ďalších osôb k trvalému pobytu/ bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí podľa čl. II. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca v prípade zániku nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. VI

Salvátorská a mediálna doložka

1. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto Zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsolentné), nemá to a ani nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto Zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto Zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením podľa tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým vzájomným rokovaním a dohodou. V prípade, že sa nepodarí nájsť v danom spore vyhovujúce riešenie a to ani po uplatnení čl. VIII ods. 2 tejto Zmluvy, zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú vzájomný spor riešiť za pomoci mediátora registrovaného v zozname mediátorov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Osobu mediátora si strany vyberú po vzájomnej dohode. Dohoda o riešení sporu mediáciou zaväzuje i právnych nástupcov zmluvných strán.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č.546/2010 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
2. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením plného znenia tejto zmluvy v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky, okrem tých ustanovení zmluvy, ktoré obsahujú informáciu alebo údaj, ktoré sa podľa zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení nesprístupňujú.

3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme služobného bytu je Evidenčný list pre výpočet maximálnej ceny nájmu bytu, Mesačný predpis nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia prevezme prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
5. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Tatranskej Lomnici, dňa 01.03.2023

.....
pečiatka, podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu