

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená na základe Občianskeho zákonníka č. 47/92 Zb., § 663 až 723 v znení vyhlášky č. 15/1992 Zb. o úhrade a užívaní bytu a za služby spojené s užívaním bytu.

Prenajímateľ: Psychiatrická nemocnica Hronovce, (ďalej len PNH)
ul. Dr. J. Zelenyáka 65, 935 61 Hronovce

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK50 8180 0000 0070 0028 6645

IČO: 00607266

DIČ: 2020404694

Registrácia: zriaďovacia listina MZ SR č. 1841/1990-A/III-6

Nájomca: Meno a priezvisko: Žolt Antal
adresa: Kossuthova 384/13
935 62 Pohronský Ruskov

I. oddiel

Osobitné ustanovenie o nájme bytu

1. Psychiatrická nemocnica v Hronovciach prenajíma byt pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva a vedľajších priestorov tak, ako je uvedený v protokole o prevzatí bytu. Byt sa nachádza v Hronovciach, ul. Dr. J. Zelenyáka 66, 1.poschodie, číslo bytu 04, na dočasné užívanie na dobu 12 mesiacov od 1.10.2024, v stave ako je uvedený v protokole o prevzatí bytu – vyhovujúcom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca a osoby, ktoré žijú s ním v spoločnej domácnosti sú oprávnené užívať byt a spoločné priestory domu spôsobom určeným touto zmluvou. Nájomca je povinný sprístupniť byt prenajímateľovi za účelom kontroly.
3. Nájomca nie je oprávnený vydať byt do podnájmu. V prípade podnájmu, prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
4. Zmeny a stanovené úpravy v byte je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa na svoj náklad. Úhradu nákladov nemôže nájomca požadovať od prenajímateľa. V prípade potreby nájomca je povinný byt dať do pôvodného stavu.
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a zmeny v byte len so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, opravy je nájomca povinný umožniť, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla z neplnenia tejto povinnosti.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu hlásiť prenajímateľovi potrebu opráv. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škodu, spôsobenú nenahlásením opravy a musí súhlasiť s obmedzením možnosti užívať byt. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv.
7. Drobné opravy v byte do hodnoty 100,- € , súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou uhrádza nájomca v súlade s vyhláškou č. 45/64 Zb, 87/95 Z. z. , a § 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu požadovať od neho úhradu. Opravy do horeuvedenej sumy si môže nájomník zabezpečiť aj cestou PNH, pričom sa účtuje 3,32,- € za hodinu, plus použitý materiál.
8. Ak nájomca vynaloží náklady na opravu, ktorú je povinný znášať prenajímateľ, má nárok na úhradu ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa .
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby na prenajatom byte a vedľajších priestoroch nevznikla škoda. Byt je doporučené si dať poistiť, na základe § 670 Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúci ostatným nájomcom výkon ich práv.

II. oddiel

Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi platiť nájomné a poplatky za služby spojené s užívaním bytu, v zmysle vyhlášky č. 15/1992 Zb.
Na základe opatrenia MF SR zo dňa 28.01.2003 č. R-1 2003 o úhrade a užívaní bytu a služieb spojených s užívaním bytu a ďalších predpisov túto vyhlášku meniacich a upravujúcich, Vám predkladám výpis úhrady za užívanie bytu s platnosťou od 1.10.2024 nasledovne:

- počet osôb v domácnosti				1
- úžitková plocha v m ²				59 m ²
- obytná plocha	44 m ²	x	0,70 €	= 30,80 €
- plocha vedľajších miestností	15 m ²	x	0,33 €	= 4,95 €
- sadzba za základné vybavenie mesačne				10,62 €
- za kuchynskú linku				1,00 €
- za sporák				2,36 €
- nebytové priestory – garáž				0,00 €
- základné mesačné nájomné spolu				48,73 €
- mesačné nájomné po znížení o 20 %				38,98 €
- fond opráv				16,60 €
- celkové mesačné nájomné				55,58 €
- záloha za služby spolu				50,00 €
- osvetlenie spoločných priestorov				2,50 €
- záloha na dodávku zemného plynu				50,00 €
- vodné a stočné				7,50 €

Mesačné nájomné celkom:	115,58 €
--------------------------------	-----------------

- Nájomné vrátane poplatkami za služby, nájomca platí pozadu a to najneskôr do 14. dňa nasledujúceho mesiaca. V opačnom prípade je povinný zaplatiť poplatok z omeškania 0,1 % za každý deň.
- Právo na poskytnutie zliav z nájomného alebo úhradu za poskytované služby, musí nájomca uplatniť bez zbytočného odkladu u prenajímateľa. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od dňa, došlo ku skutočnostiam.
- Ak zomrie jeden zo spoločných nájomcov, prechádzajú jeho práva a povinnosti na ostatných spoločných nájomcov (manžel, manželka apod.).
- Ustanovenie platí aj v prípade, ak nájomca opustí spoločnú domácnosť trvale, mimo služobných bytov a bytov osobitného určenia.
- Zálohy na poskytované služby je prenajímateľ oprávnený upravovať podľa skutočností zistených pri vyúčtovaní týchto poplatkov.
- Nájomca je povinný neodkladne hlásiť všetky zmeny v užívaní bytu, ktoré mali vplyv na stanovenie nájomného a poplatkov za služby spojené s užívaním bytu.
- Vyúčtovanie nájomného, dodávky teplej vody a tepla zabezpečí prenajímateľ do 30. apríla nasledujúceho roka, spolu s vyúčtovaním nákladov na opravy a údržbu podľa nákladových stredísk.

III. oddiel Zánik nájmu bytu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktoré sa dojednal, ak sa nedohodne inak. U nájomcov, u ktorých nie je určená doba užívania sa nájom končí písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Nájomnú zmluvu možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote.
3. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcejmu, ako byt prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Ak došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu, nájomca za škody zodpovedá. Domáhať sa náhrady možno do 6. mesiacov od odovzdania bytu.
4. V prípade zmeny vlastníckych práv má nájomca garantované prednostné právo na odkúpenie bytu, za podmienok ustanovených v Občianskom zákonníkom od pôvodného majiteľa, ktoré sa viaže na trvanie pracovného pomeru nájomného v PNH.

IV. oddiel Záverečné ustanovenie

1. Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňom: **1.10.2024** uzatvára sa na dobu určitú 12 mesiacov.
2. Na túto nájomnú zmluvu sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka č. 47/92 Zb. §663 - 723 a vyhláška č. 15/92 Zb. , opatrenia MF SR č. R-1/2003 zo dňa 28.01.2003.
3. Zmeny jednotlivých oddielov nájomnej zmluvy je možné vykonať písomne, a to formou dodatku. Výnimku tvorí II. oddiel ods. 1, na ktorý sa vzťahuje ods. 6.
4. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
5. Prílohou tejto zmluvy je:
 - a) protokol o prevzatí bytu
 - b) evidenčný list pre výpočet nájomného a služieb spojených s užívaním bytu

V Hronovciach 27.9.2024

Nájomca : Zolt Antal

Prenajímateľ: MUDr. Marek Zelman
riaditeľ nemocnice