

Zmluva o nájme služobného bytu a nájme nebytových priestorov

číslo: 289/2024/TANAP

uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami a zákona č. 116/90 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
medzi:

Prenajímateľom: Správa Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici
Tatranská Lomnica 14066
059 60 Tatranská Lomnica
v zastúpení: Ing. Peter Olexa, riaditeľ
IČO: 544 352 93
Č. účtu : SK52 8180 0000 0070 0067 5288

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: Michal Jatel
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Trvale bytom:

(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je služobný byt a nebytové priestory patriace k bytu (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. Prenajímateľ – vlastník bytu - prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový služobný byt – horáreň Tri studničky, Podbanské 4, 059 85 Štrbské Pleso a nebytové priestory - hospodársku budovu k horárni Tri studničky, Podbanské 4.
4. Nájomca môže byť užívať v rozsahu obvyklého užívania a obvyklého opotrebenia bytu spolu so svojou rodinou
5. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR č.01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytov patrí do II. kategórie.
6. Byt pozostáva z dvoch (2) obytných miestností, samostatnej kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC, komory a vedľajších miestností, príslušenstva a hospodárskej budovy.
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. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na **dobu určitú** – jeden (1) kalendárny rok s platnosťou od 01.01.2025 do 31.12.2025. Možnosť predĺženia nájmovej zmluvy je pred ukončením jej platnosti písomne formou očíslovaného dodatku ku zmluve.
2. V prípade skončenia práce v Správe Tatranského národného parku Tatranská Lomnica,

nájom bytu sa skončí uplynutím jedného kalendárneho mesiaca od dátumu skončenia pracovného pomeru.

Čl. III

Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a po vyúčtovaní preddavkov zaplatiť prípadný nedoplatok.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi :
 - a) Nájomné za byt 19,17 EUR/mesiac bez DPH a hospodársku budovu v sume 4,34 EUR/mesiac bez DPH je určené podľa §1 ods.1 MF SR č.01/R/2011.
 - b) Zálohové platby za služby poskytované s užívaním bytu v sume 8,76 EUR/mesiac bez DPH, sú určené podľa predpokladaných nákladov.Mesačné nájomné vrátane zálohových platieb za služby poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 32,27 EUR/mesiac bez DPH.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami za služby spojené s užívaním bytu mesačne vždy do 15. dňa v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa nájom platí. 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 menia 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 začatý 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, nebytové 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 v byte, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. 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.
5. 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.
 6. 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. tejto zmluvy.
2. Písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej výpovednej 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

Právny režim, salvátorská a mediačná 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
Závěrečné 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 sa dohodli na tom, že výslovne súhlasia so zverejnením Zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR, okrem osobných údajov kupujúcich.
3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č.211/2000. O slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých dve (2) vyhotovenia prevezme prenajímateľ a jedno (1) vyhotovenie nájomca.
5. Po prečítaní obsahu Zmluvy na znak obojstranného súhlasu ju obidve strany potvrdzujú svojim podpisom.
6. Prípadne zmeny alebo doplnky k tejto Zmluve možno vykonať iba písomne formou očíslovaných dodatkov, so súhlasom oboch zmluvných strán.
7. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, zrozumiteľne a bez tiesne.

V Tatranskej Lomnici, dňa 11.12.2024

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu