

Zmluva číslo 8/2018 o nájme bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: Stredná odborná škola obchodu a služieb
Nábrežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza
Sídlo: Nábrežie J. Kalinčiaka 1, 971 01 Prievidza
Štatutárny zástupca: Mgr. Darina Krčíková, poverená riadením školy
IČO: 00 158 577
DIČ: 2021143531
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK92 8180 0000 0070 0050 9183 (Podnikateľská činnosť)
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Alexander Kotrík
Trvalé bydlisko: Šumperská 42/23, 971 01 Prievidza
Číslo OP: HE460874
Rodné číslo: 921216/8339
Telefónne číslo: 0907 524 082
Spolubývajúci: Alexandra Gerhatová
(ďalej ako „nájomca“)

Článok I. Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 2-izbový byt s príslušenstvom (kuchyňa 19,8 m², kúpeľňa a toaleta 3,90 m², izba I. 11,2 m², izba II. 13,40 m², terasa 5,80 m², vestibul so schodišťom 8,50 m² = byt spolu: 62,60 m²).

Byt s príslušenstvom sa nachádza na poschodí v rodinnom dome na ulici Garbiarskej 26 v Prievidzi, so spoločným vchodom od ulice.

Rodinný dom je postavený na pozemku, parc. číslo 500/1, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria o výmere 272 m². Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 5408 v katastrálnom území Prievidza, súpisné č. 242.

Článok II. Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania a v súlade s ubytovacím poriadkom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 1.9.2018 do 31.12.2018 (4 mesiace).

Článok IV. Cena nájmu

- 1) Nájomné za užívanie bytu a súvisiace služby sú zmluvnými stranami dohodnuté vo výške celkom 250,- Eur mesačne pre 2 osoby.
Z toho nájomné predstavuje sumu 100,- €.
Služby (energie) 150,- €

Článok V. Splatnosť nájomného a spôsob platby

1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné bezhotovostne, prevodom na účet podnikateľskej činnosti prenajímateľa, IBAN: SK92 8180 0000 0070 0050 9183. **Nájomné je splatné vždy mesiac vopred na nasledujúci kalendárny mesiac.** Nájomné na mesiac september je potrebné uhradiť na účet prenajímateľa do 15. augusta, na mesiac október do 15. septembra, atď.

2) V nájmomnom sú zahrnuté aj poplatky za odber studenej a teplej vody, stočné, poplatky za spotrebu elektrickej energie, plynu a ostatné poplatky (odvoz smetí a pod.). Samostatný odpočet nie je možný, nakoľko v 2-izbovom byte nie sú samostatné merania (sú spoločné meradlá len za celý objekt).

3) V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou nájomného, resp. služieb spojených s užívaním prenajatého bytu, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

4) Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej všeobecne záväzným predpisom alebo v rozhodnutí cenových orgánov, alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných služieb po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.

Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa

1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.

2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu a suterénnej miestnosti za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu.

- 4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo voľného vstupu do suterénnych priestorov, ktorých súčasťou je aj kotolňa.
- 5) Prenajímateľ je oprávnený v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
- 6) V prípade, že objem spotreby energií (plyn, el. energia, vodné-stočné) bude neprimerane vysoký, prenájomca si vyhradzuje právo následného doúčtovania pomernou časťou k prenajatým plochám a počtu ubytovaných osôb v objekte.
- 7) V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň skončenia nájomného vzťahu je prenájomca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania.

Článok VII.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný využívať predmet nájmu počas celej doby tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 2) Nájomca je povinný nahlasovať všetky vzniknuté škody na majetku vrátane škôd nezavinených nájomcom.
- 3) Nájomca je povinný využívať predmet nájmu na svoje náklady, udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na dohodnutý účel nájmu.
- 4) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenájomca nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
- 5) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenájomca, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 6) Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení, súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur. Nájomca nemá voči prenájomcovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 7) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenájomca neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
- 8) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.

9) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

10) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.

11) Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené so zavedením telefónnej linky, televíznej antény a internetu do bytu, ako aj poplatky za tieto služby, uhradí nájomca v plnej výške.

12) Nájomca súhlasí, aby bol náhradný kľúč od predmetu nájmu umiestnený v trezore školy pre prípad škodovej udalosti.

13) Nájomca je povinný vždy k 31.12. daného roka nahlásiť prenajímateľovi počet osôb žijúcich s ním v predmete nájmu.

Článok VIII. Odovzdanie bytu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu zápisnicu o odovzdaní a prevzatí, v ktorej uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav, v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

3) Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi dve sady kľúčov od bytu.

Článok IX. Skončenie nájmu

1) Nájomný vzťah zaniká:

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu
- b) vzájomnou dohodou
- c) zánikom nájomcu alebo prenajímateľa
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu

2) Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- b) nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou ceny nájmu alebo s úhradou nákladov spojených s prevádzkou predmetu nájmu
- c) nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu

- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu zriaďovateľa
 - f) ak u prenajímateľa vznikne potreba prenajať byt vlastnému zamestnancovi
 - g) prenajímateľ po ukončení nájmu nenesie žiadnu zodpovednosť za nájomcu a nie je povinný zabezpečiť náhradné ubytovanie.
- 3) Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
 - b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti voči nájomcovi.
- 4) Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď môže byť doručená osobne alebo poštou, doporučenou zásielkou, ktorej aj neprevzatie sa považuje za doručené. Výpoveď musí byť písomná.

Článok X. Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.9.2018.
- 2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 3) Nájomca poskytuje prenajímateľovi svoje osobné údaje a súhlasí s tým, aby prenajímateľ tieto údaje zaviedol do svojej databázy a nakladal s nimi v rozsahu potrebnom pre realizáciu tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 18/2018 Z.z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť pred zneužitím.
- 4) Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou očíslovaného písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán.
- 5) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a jeden rovnopis obdrží Trenčiansky samosprávny kraj.
- 6) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 7) Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.

8) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je :

- Príloha č. 1 : zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu
- Príloha č. 2 : výpis z listu vlastníctva č. 5408 (parc. č. 500/1)

V Prievidzi, dňa *29.8.2018*

Prenajímateľ:

Nájomca:



Mgr. Darina Krčíková
Mgr. Darina Krčíková
poverená riadením školy



Alexander Kotrík
Alexander Kotrík

Stredná odborná škola obchodu a služieb
Nábřežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza