

## Zmluva číslo 2/2013 o nájme bytu

Uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Prenajímateľ:** Stredná odborná škola obchodu a služieb  
**Adresa:** Nábrežie J. Kalinčiaka 1, 971 01 Prievidza  
**Štatutárny zástupca:** PaedDr. Štefan Gaman, riaditeľ školy  
**IČO:** 00 158 577  
**DIČ:** 2021143531  
**Bankové spojenie:** ČSOB, a.s., pobočka Prievidza  
**Číslo účtu:** 401489826/7500 (Podnikateľská činnosť)

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** Bc. Štefan Gaman  
**Adresa trvalého bydliska:** 1

(ďalej ako „nájomca“)

### Článok I. Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 1-izbový byt s príslušenstvom (vstupná chodba 2,16 m<sup>2</sup>, kúpeľňa a toaleta 4,40 m<sup>2</sup>, izba 15,81 m<sup>2</sup> = byt spolu: 22,37 m<sup>2</sup>). Byt s príslušenstvom sa nachádza na prízemí v rodinnom dome, súpisné číslo 26 na ulici Garbiarskej v Prievidzi, so samostatným vchodom od dvora.

Rodinný dom je postavený na pozemku, parc. číslo 500/1, druh pozemku – zastavané plochy. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 5408 v katastrálnom území Prievidza.

### 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 1.9.2013 do 31.8.2014 /na obdobie jedného roka/.

#### **Článok IV. Cena nájmu**

1) Nájomné za užívanie bytu a súvisiace služby sú zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 100,- Eur mesačne.

#### **Článok V. Splatnosť nájomného a spôsob platby**

1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradit' nájomné bezhotovostne, prevodom na účet podnikateľskej činnosti prenajímateľa, č. účtu: 4014859826/7500. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.

2) V nájomnom 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 1 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 mesačných preddavkov za poskytované služby, 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.

#### **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 hrozacej 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 povinný 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, prenajímateľ si vyhradzuje právo následného doučtovania pomernou časťou k prenajatým plochám a počtu ubytovaných osôb v objekte.

7) V prípade neodovzdania predmetu nájmu nájomcom v deň skončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ 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 hnutel'nom a nehnuteľnom 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 prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.

5) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, 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 prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.

7) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ 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 protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom 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 jednu sadu 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.

5) Výpovedná lehota je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Výpoveď môže byť doručená osobne alebo poštou, doporučenou zásielkou, ktorej aj neprevzatie sa považuje za doručené.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia.

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. 428/2002 Z.z., prenajímateľ sa zaväzuje tieto údaje chrániť.

4) Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

5) Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ – 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) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je :

- Príloha č. 1 : zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov
- Príloha č. 2 : rozhodnutie štatutárneho orgánu správcu o dočasnej prebytočnosti majetku
- Príloha č. 3 : výpis z listu vlastníctva č. 5408 (parc. č. 500/1)
- Príloha č. 4 : predchádzajúci súhlas predsedu Trenčianskeho samosprávneho kraja

V Prievidzi, dňa 30.8.2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

PaedDr. Štefan G a m a n  
riaditeľ školy

Bc. Štefan G a m a n

Strešová národná škola Prievidza  
Národné námestie 1, Prievidza

**Z á p i s n i c a   z o   d ň a   1 .   s e p t e m b r a   2 0 1 3**  
**o odovzdaní a prevzatí bytových priestorov**

**Zmluvné strany**

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

Zastúpený: PaedDr. Štefanom Gamanom, riaditeľom  
Bankové spojenie školy : ČSOB, a.s., pobočka Prievidza  
Číslo účtu: 401489826/7500  
IČO: 00 158 577

**a**

**Nájomca:** Bc Štefan Gaman  
bydlisko: Diviaky nad Nitricou, Banky 541, 972 25

**týmto potvrdzujú**

**že si dňa 1. septembra 2013 vzájomne odovzdali a prevzali**  
v súlade s Nájomnou zmluvou uzatvorenou podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka  
a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

**bytové priestory – 1 – izbový byt s príslušenstvom o výmere 22,37 m<sup>2</sup>**  
**Garbiarska 26 v Prievidzi**

**Prenajímané priestory sú v dobrom stave, bez závažnejších technických či bezpečnostných nedostatkov a zmluvné strany prehlasujú, že ich odovzdávajú a preberajú bez výhrad** (odovzdané a prevzaté boli všetky kľúče od jednoizbového bytu s príslušenstvom, kúpeľňa vybavená sanitárnou keramikou, kuchynská linka vrátane elektrickej dvojplatinčky, kuchynský inventár, lôžkoviny, posteľná bielizeň, rôzne dekoratívne predmety).

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu len pre dohodnutý účel a v súlade s uzatvorenou nájomnou zmluvou. **V prenajatých priestoroch sa nachádzajú rozvody TÚV a studenej vody, tepla, elektriny – ide o prenájom priestorov bytu vrátane služieb. Stav jednotlivých meračov, ktoré sú spoločné pre celý objekt je nasledovný:**

Plynomer (výrobné číslo 06803664)	8.426 m <sup>3</sup>
Vodomer (výrobné číslo 1007414487)	540 m <sup>3</sup>
Elektromer (výrobné číslo 2158411)	14.291 kWh

**Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom zápisnice o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov pripájajú svoje podpisy.**

V Prievidzi 1. septembra 2013

PaedDr. Štefan Gaman  
riaditeľ SOŠ obchodu a služieb  
prenajímateľ

Bc. Štefan Gaman  
nájomca

lná bo i š la chu i i služieb  
re: J. al' Šte 11 Pr vidza

Riaditeľ Strednej odbornej školy obchodu a služieb,  
Nábřežie J. Kalinčiaka 1, 971 01 Prievidza

**Rozhodnutie**  
**o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku v správe školy**

Stredná odborná škola obchodu a služieb, Nábřežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza, je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja a to :

- **Budovy – Dom Garbiarska (inventárne číslo 111/246), Garbiarska 26 v Prievidzi**, zapísanej v katastri nehnuteľností na LV č. 5408, katastrálne územie Prievidza, ako budova **súpisné číslo 242-2, postavená na parcele číslo 500/1, zastavaná plocha a nádvorie, o celkovej výmere 272 m<sup>2</sup>,**
- **súčasťou tejto budovy je aj 1 – izbový byt s príslušenstvom o výmere 22,37 m<sup>2</sup> so samostatným vchodom z dvora**

**Tieto vyššie uvedené priestory 1 – izbového bytu správcu dočasne nevyužíva na plnenie úloh v rámci predmetu svojej činnosti a ani v súvislosti s ním, preto ich chce využiť a v rámci podnikateľskej činnosti ich prenajať.**

Podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov a v súlade s čl. 15 písm. c) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja,

**riaditeľ Strednej odbornej školy obchodu a služieb, Nábřežie J. Kalinčiaka 1 v Prievidzi**

**PaedDr. Štefan G a m a n ako štatutárny orgán**

**rozhodol o dočasnej prebytočnosti uvedených priestorov 1 izbového bytu a suterénnej miestnosti v budove na Garbiarskej 26 v Prievidzi**

**Vyššie uvedený, dočasne prebytočný majetok – byt bude prenechaný do 1 ročného nájmu záujemcovi na bývanie (na obdobie od 1.9.2013 – 31.8.2014), v súlade s rozhodnutím predsedu Trenčianskeho samosprávneho kraja.**

V Prievidzi,  
dňa 28. augusta 2013

.....  
PaedDr. Štefan G a m a n  
riaditeľ školy  
Stredná odborná škola obchodu a služieb  
Nábřežie J. Kalinčiaka 1, Prievidza