

Zmluva o nájme bytu 20/2013
uzatvorená podľa § 663 a nasl., § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

1. **Prenajímateľ** : **Spojená škola**
Sídlo a adresa : Novohradská 3, 821 09 Bratislava
Zastúpený : RNDr. Zuzana Munková, riaditeľka školy
IČO : 36075213
DIČ : 2021922452
2. **Nájomca** : **Mgr. Michal Kubalák**
Rodné číslo :
Dátum narodenia :
Adresa trvalého pobytu : Veľký Grob 432, 82527

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA - 15 -	
Došlo dňa:	14. 10. 2013
Ev. č. zápisnice	Číslo spisu
Prílohy listu	Prílohy listu

sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

ČL. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania byt č.39, nachádzajúci sa na 6.p. bytového domu na Sabinovskej ul. č.11 v Bratislave, postaveného na parc. č. 15285/1 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 474 m². Byt je zapísaný na LV č. 4329 v katastrálnom území Ružinov, okres Bratislava II, obec BA-m.č. Ružinov.
2. Predmet nájmu byt č.39 pozostáva z predsiene s kuchynským kútikom, WC s kúpeľňou a jednej obytnej miestnosti. Výmera obytnej plochy je 30,38 m².
3. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil na základe obhliadky dňa 19.09.2013.

ČL. II
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2013 do 31.10.2014.

ČL. III
Cena nájmu

1. Výška nájmu za byt je stanovená vo výške 16,41 EUR za mesiac výpočtovým listom, ktorý je v prílohe č.1 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne **nájom vo výške 16,41 EUR** v danom mesiaci do 15. dňa **na číslo účtu Štátna pokladnica 7000199963/8180. Ako variabilný symbol platby uvedie číslo zmluvy v tvare 202013.**
3. Mesačný zálohový predpis stanovený správcom bytového domu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške 75,- EUR za mesiac je v prílohe č.2 tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné zálohové platby 75,- EUR** v danom mesiaci do 15. dňa **na číslo účtu Štátna pokladnica 7000200004/8180. Ako variabilný symbol platby uvedie číslo zmluvy v tvare 202013.**
5. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi zálohu za služby spojené s dodávkou energií mesačne 35,- EUR za elektrickú energiu.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne **zálohu na energie 15,- EUR** v danom mesiaci do 15. dňa **na číslo účtu Štátna pokladnica 7000200004/8180. Ako variabilný symbol platby uvedie číslo zmluvy v tvare 202013.**
7. Skutočná výška plnení spojených s užívaním bytu bude určená na základe vyúčtovania správcom bytového domu, prípadne spoločenstvom a dodávateľov energií. Nájomca sa zaväzuje uhradiť rozdiely medzi zálohou a vyúčtovaním zálohových platieb za obdobie, v ktorom byt užíval. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upravovať mesačné zálohové platby pri zmene výpočtového listu dodaného správcom ako aj zálohové platby dodávateľmi energií.

8. Zmluvné strany berú na vedomie:
- spôsob výpočtu nájomného, výšku úhrad nájomného
 - prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné
 - výšku úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu
 - možnosť zmeny podmienok, za ktorých sa prenájom dohodol.

ČL. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca má právo na základe tejto zmluvy užívať byt vrátane spoločných častí a zariadení bytového domu s podmienkou, že pri výkone svojich práv nebude zasahovať do práv ostatných vlastníkov bytov resp. nájomcov v bytovom dome.
2. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak prenajímateľ napriek predchádzajúcemu upozorneniu neodstráni v byte alebo dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Rovnako má právo na primeranú zľavu, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu včas a ak sa v dôsledku toho zhoršilo užívanie bytu podstatným spôsobom. Upozornenia na závady musia byť písomné a doručené prenajímateľovi. Právo na primeranú zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo u prenajímateľa bezodkladne.
3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoje náklady, vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz Bytového podniku Podunajské Biskupice, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca sa zaväzuje, že okrem neho a zmluvných nájomcov nebude byt užívať žiadna iná osoba.
7. Nájomca nie je oprávnený dať byt prenajímateľa do prenájmu.

Čl.V

Vrátenie predmetu nájmu

1. Po skončení nájmu podľa tejto zmluvy je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na primerané opotrebovanie.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Táto zmluva o nájme končí:
 - uplynutím doby, na ktorú bola dohodnutá,
 - výpoveďou prenajímateľa v prípade ak nájomca porušil ustanovenia tejto zmluvy, výpovedná doba je 2 mesiace,
 - výpoveďou z dôvodu potreby prenajímateľa poskytnúť ubytovanie lektorom s výpovednou dobou 1 mesiac,
 - písomnou dohodou zmluvných strán v prípade, že nájomca prestane byť zamestnancom prenajímateľa
2. Prenajímateľ je oprávnený okamžite zrušiť nájomnú zmluvu pred uplynutím doby nájmu v prípade pakovaného porušovania nájomných podmienok nájomcom.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočniť len na základe písomného dodatku k tejto zmluve odsúhlaseného oboma zmluvnými stranami.
2. Pokiaľ nie je dohodnuté v tejto zmluve inak, riadia sa práva aj povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka SR v platnom znení.

3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie. Zriaďovateľ si taktiež ponechá jeden rovnopis.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu neuzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, že si ju prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Krajským úradom Bratislava – odborom školstva a účinnosť dňom začiatku nájmu, t.j. dňom 01.11.2013, nie však skôr, ako dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

Prenajímateľ:

8. OKT. 2013

Bratislava dňa:



RN. r. Zuzana Munková
riaditeľka školy

Nájomca:

Bratislava dňa: 8. OKT. 2013

[Handwritten signature]

Mgr. Michal Kucan

Zriaďovateľ:

Bratislava dňa: 16. 10. 2013



PhDr. Soňa Hanzlovičová
vedúca odboru školstva

Prílohy:

1. Výpočtový list k prenájmu bytu Sabinovská
2. List vlastníctva