

ZMLUVA č. 455/14
o nájme bytu
uzatvorená podľa par. 685 a násl. Občianskeho zákonníka

medzi

Prenajímateľ: *Slovenská republika – Gymnázium Jozefa Miloslava Hurbana Čadca*
17. novembra 1296, 02201 Čadca
Zastúpený: RNDr. Annou Čerchlovou, riaditeľkou školy
IČO: 00160563
DIČ: 2021518092
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo príjmového účtu:
IBAN:
Číslo výdavkového účtu:
IBAN:
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: *Mgr. Danka Kocifajová*
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Číslo účtu:
(ďalej len „nájomca“)

uzavierajú nasledovnú zmluvu

I.

1. Prenajímateľ je správcom budovy Gymnázia Jozefa Miloslava Hurbana v Čadci číslo súpisné 2808, nachádzajúcej sa na ul.17.novembra 1296 v Čadci. Vlastnícke právo prenajímateľa je zapísané na LV č. 228 pre kat. územie Čadca.

II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt nachádzajúci sa v budove Gymnázia Jozefa Miloslava Hurbana v Čadci, pozostávajúci z 3 obytných miestností a kuchyne, nachádzajúcich sa na prízemí domu. Príslušenstvom nebytového priestoru, ktoré užíva výlučne nájomca je WC a špajza, nachádzajúce sa na prízemí domu.

2. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru a príslušenstva je **84 m²**, z toho je podlahová plocha:

a) miestnosť č. 1:	22,94 m ²
b) miestnosť č. 2:	16,20 m ²
c) miestnosť č. 3:	10,80 m ²
d) kuchyňa:	8,10 m ²
e) predsieň:	8,40 m ²
f) chodba:	11,01 m ²
g) kúpeľňa a WC:	4,59 m ²
h) špajza:	1,96 m ²
Celkom:	84,00 m²

So stavom prenajímaného priestoru sa nájomca oboznámil pri osobnej prehliadke dňa 23.06.2014 a nemal voči nemu žiadne výhrady. Bytový priestor je v spôsobilom stave na užívanie a prenajímateľ sa zaväzuje ho v takomto stave udržiavať po celý čas nájmu.

III.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára od 01.07.2014 do 30.06.2016.

IV.

Nájomné a úhrada za služby

1.

<u>Mesačná úhrada za užívanie bytu:</u>	Suma
Nájomné:	
➤ za prenajaté priestory:	47,65 €
Režijné náklady celkom	163,59 €
z toho:	
➤ elektrická energia *	0,00 €
➤ vodné a stočné:	41,63 €
➤ teplo a TUV – zálohová platba:	115,00 €
➤ odvoz smeti:	6,96 €
SPOLU MESAČNE:	211,24 €

Poznámky:

* Úhradu za spotrebovanú elektrickú energiu nájomca hradí SSE Žilina, s ktorým má uzatvorenú zmluvu.

Dňom nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi :

- **nájomné** vo výške **47,65 €**, z nájomného **sa odpočíta 25 % po zaokrúhlení suma 11,91 €** ako protihodnota vo forme nasledovných prác:
 - rozsvetovanie a zhasínanie vestibulu,
 - kontrola bezpečnostného systému školy. Po odpočítaní protihodnoty prác **nájomné k úhrade činí 35,74 €**,
 - **úhradu za služby** vo výške **163,59 €**, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom prenajímaného priestoru (ďalej len „služby“).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady za služby spojené s užívaním bytu (réžijné náklady) dopredu najneskôr do 5-teho dňa príslušného mesiaca na výdavkový účet prenajímateľa.
 3. Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné dopredu najneskôr do 5-teho dňa príslušného mesiaca na príjmový účet prenajímateľa.
 4. Najmenej 1-krát ročne prenajímateľ vykoná odpis plynomeru a vyúčtovanie záloh za teplo podľa spotreby.
Cena za 1 kWh spotrebovaného plynu nájomcom bude určená prepočtom celkovej úhrady a spotreby plynu z faktúr prenajímateľa od SPP Bratislava.
 5. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonať raz ročne revíziu plynového kotla, ktorým sa vykuruje služobný byt. Na základe faktúry nájomca uhradí vzniknuté náklady spojené s revíziou plynového kotla, prípadne jeho údržbou a opravami prenajímateľovi .
 6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu, prípadne zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy o výške nájomného.
 7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
 8. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné za poskytované s užívanie bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi prenajímaný priestor v užívania schopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.

2. Nájomca je povinný riadne užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, na ktorý si bytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj a poriadok v budove školy a jeho okolí.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v prenajatom priestore súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce si zabezpečí sám a na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným bývajúcim nerušený výkon ich práv.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v prenajatom priestore spôsobí sám uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v prenajatom priestore vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
7. Prenechať predmet nájmu do nájmu tretím osobám môže nájomca len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomca nesie plnú zodpovednosť na úseku protipožiarnej bezpečnosti v zmysle platných predpisov v služobnom byte.
9. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a úhrady za služby.
10. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu prenajímaný priestor odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
11. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v prenajímanom priestore bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov.

VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí dohodou zmluvných strán, výpoveďou, alebo uplynutím doby.
2. V písomnej dohode o zániku nájmu sa uvedie deň, ku ktorému nájom skončí.
3. Vypovedať zmluvu o nájme môžu obe strany len z dôvodov uvedených v ods. 4 a 5.
4. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme, ak
 - a) nájomca užíva priestor v rozpore s touto zmluvou,

- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného a úhrady za služby,
 - c) nájomca hrubo porušuje pokoj a poriadok,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa .
5. Nájomca môže vypovedať zmluvu o nájme, ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo zákona.
6. Výpovedná doba je v súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

VII.

Ďalšie zmluvné podmienky

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvoma zmluvnými stranami.
3. Otázky neupravené v tejto zmluve sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch a každá zúčastnená strana obdrží po jednom vyhotovení pri jej podpise a jedno vyhotovenie spolu s prílohami dostane Okresný úrad v Žiline, odbor školstva.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli ustanoveniam tejto zmluvy, uzavreli ju po vzájomnej dohode a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Čadci dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

