

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená v zmysle ust. § 663, ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ: **Základná škola s materskou školou Prakovce**
so sídlom Prakovce č.d.307, 055 62 Prakovce
IČO: 35546425
DIČ : 2021678747
v zastúpení Mgr. Štefan Kačír – riaditeľ školy
(ďalej len *prenajímateľ*)

a

Nájomca: **Ing. Samuel Horváth**
nar. 14.02. 1991
r. č.: 910214/9672
bytom .05562 Prakovce 332
(ďalej len *nájomca*)

uzatvárajú túto
Zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“):

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom budovy Základnej školy so súpis. č. 307 nachádzajúcej sa na parc. KN „C“ č. 1006/118, v Prakovciach, evidovanej Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom na LV č. 1 pre katastrálne územie Prakovce (ďalej len „Základná škola“).
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do užívania 2 - izbový byt č. 1, nachádzajúci sa na prízemí v budove Základnej školy vymedzenej v bode 1 čl. I tejto Zmluvy (ďalej len byt).

II. Popis bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa s WC, 2 špajzy. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 65,02 m², z toho podlahová plocha miestností je 39,03 m² a plocha vedľajších miestností bytu je 25,99 m².
2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu a jeho príslušenstvom sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt uvedený v bode 1 čl. II. tejto Zmluvy spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O odovzdaní bytu prenajímateľ vyhotoví Zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu.

III. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom podpísania nájomnej zmluvy. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu **určitú – 3 roky, počnúc dňom 1.5.2023 končiac dňom 30.4.2026.**
2. Po ukončení dohodnutej doby nájmu sa zmluvné strany sa môžu na základe vzájomného súhlasu dohodnúť na opakovanom uzatvorení zmluvy o nájme bytu, ak nájomca dodrží všetky podmienky uvedené v tejto zmluve a byt bude užívať tak, že nenastanú skutočnosti pre výpoveď z nájmu bytu z dôvodov uvedených v ust. § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení doby nájmu mu nevzniká právny nárok na pridelenie náhradného bytu a je povinný sa z bytu vystaňovať najneskôr k poslednému dňu dojednaného nájmu.

IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenájomateľovi nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je určené na sumu **150 €** v zmysle dohody zmluvných strán.
3. Výpočet výšky úhrady preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu vyhotoví prenájomateľ.
4. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne, za bežný kalendárny mesiac. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné do posledného dňa bežného kalendárneho mesiaca.
5. Nájomné a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať formou inkasa príp. priamou platbou do pokladne prenájomateľa. Nájomné podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je splatné mesačne vopred vždy do 25. dňa mesiaca, predchádzajúceho mesiacu za ktorý je platené.
6. Pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu uhradí nájomca na účet prenájomateľa **kauciu/depozit vo výške trojnásobok mesačného nájomného** t. j. sumu **450 €**, ku dňu podpisu zmluvy. Po ukončení nájomného vzťahu bude kaucia vrátená nájomcovi, okrem prípadu ak nájomcovi vznikne dlh na nájomnom. V prípade dlžného nájomného a/alebo poškodenia bytu je prenájomateľ oprávnený si započítať kauciu na úhradu dlhu a/ alebo na úhradu spôsobenej škody, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje svoj súhlas.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas trvania nájmu bytu bude nájomcovi poskytovať služby spojené s nájmom : *dodávku tepla a TÚV, vodné a stočné a zrážková voda, ako i dodávku elektrickej energie.*
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenájomateľovi uhrádzať mesačné preddavky – zálohové platby za jednotlivé služby spojené s nájmom bytu nasledovne :
 - dodávka tepla a TÚV **105 €** mesačne
 - dodávka elektrickej energie **40 €** mesačne,
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenájomateľovi uhrádzať paušálny poplatok za vodné a stočné a zrážkovú vodu v sume **18,50 €** mesačne.
10. Mesačné preddavky – zálohové platby podľa bodu 8 a paušálny poplatok za vodné, stočné a zrážkovú vodu podľa bodu 9 tohto článku zmluvy sú splatné mesačne vopred vždy do 25. dňa mesiaca, predchádzajúceho mesiacu za ktorý je platené.
11. Výška úhrady za služby uvedené v bode 8 tohto článku zmluvy a ich výpočet sú závislé na skutočnej cene týchto služieb a dodávateľských faktúr od jednotlivých dodávateľov služieb.
12. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky za plnenia riadne a včas, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej právnym predpisom.
13. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo ak prenájomateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu.

14. Prenajíateľ je v priebehu kalendárneho roka oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia podľa bodu 8, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov), alebo sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných plnení, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky.
15. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 13 a 14 je prenájomca oprávnený meniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
16. Prenajíateľ je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia - služby poskytované s užívaním bytu vymedzené v bode 8 tohto článku zmluvy do 31. marca nasledujúceho roka.
17. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

V.

Práva a povinnosti z nájmu

1. Prenajíateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory budovy užívať riadne v súlade s domovým poriadkom a Občianskym zákonníkom. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenájomca a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Ak prenájomca nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomcu a závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte, alebo v bytovom dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu odstrániť závady a poškodenia a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenájomcu, a to ani na svoje náklady.
9. Nájomca nesmie prenechať byt tretej osobe, ako aj nesmie umožniť užívanie poskytovaného bytu iným osobám bez súhlasu prenájomcu.
10. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenájomcovi zmenu skutočnosti rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.
11. Prenajíateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

VI. Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po prevzatí bytu v predmete nájmu zrealizuje v termíne najneskôr do **31. augusta 2023** rekonštrukčné práce v rozsahu najmä : zakúpenie a inštalácia novej kuchynskej linky s vybavením, zakúpenie a montáž kombinovaného sporáku, zakúpenie a výmena podláh v celom byte, zakúpenie a inštalácia vybavenia kúpeľne. Konkrétny rozsah prenajímateľom odsúhlasených prác , materiálu a zariadenia do bytu vrátane cenovej kalkulácie tvorí neoddeliteľnú Prílohu č.1 tejto zmluvy .
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že prenajímateľ odpustí nájomcovi platby nájomného titulom započítania nákladov na realizácie rekonštrukčných prác a kúpy a inštalácie zariadenia a vybavenia bytu podľa Prílohy č.1, teda titulom zhodnotenia predmetu nájmu zo strany nájomcu , v rozsahu prác, nákupu a inštalácie zariadenia a vybavenia bytu , ktoré nájomca reálne preukáže, a to **maximálne do celkovej sumy 3.000 €**.

VII. Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zanikne uplynutím času uvedeného v článku III bod 1., ak nenastanú skutočnosti uvedené v článku III. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu môže pred uplynutím dojednanej doby nájmu zaniknúť aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať pred uplynutím dojednanej doby nájmu len za podmienok ustanovených podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. V prípade porušenia povinnosti nájomcu odovzdať prenajímateľovi byt riadne a včas, vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 30 € za každý deň omeškania s odovzdaním bytu.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu, i v prípade skončenia nájmu pred dohodnutou dobou nájmu podľa čl. III z akýchkoľvek dôvodov nemá nájomca nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zrealizoval v prenajatom byte , s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 8, 9 a 10 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom jej podpísania účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch vyhotoveniach: 2x pre potreby nájomcu a 2x pre potreby prenajímateľa
5. Nájomca svojím podpisom dáva prenajímateľovi súhlas podľa § 7 ods.1 zákona č.428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov na spracovanie svojich osobných údajov, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pre potreby vnútornej evidencie prenajímateľa, bez časového obmedzenia. Odvolanie

súhlasu musí byť písomné a doručené prenajímateľovi.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli po vzájomnej dohode dobrovoľne, určite, zrozumiteľne a bez tiesne, a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
6. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 – Rozpis prác, materiálu a vybavenia do bytu spolu s cenovou kalkuláciou

Za prenajímateľa:

V Prakovciach, dňa 28.04. 2023

.....
Základná škola s materskou školou Prakovce 307
zast. Mgr. Štefan Kačír - riaditeľ

Za nájomcu:

V Prakovciach, dňa 28.04. 2023

.....
Ing. Samuel Horváth