

ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 1/2023

1. PRENAJÍMATEĽ:

Názov: **Základná škola s materskou školou, Nám. 1. mája 3, Chtelnica**

V mene školy koná riaditeľ: PaedDr. Andrej Hipík

IČO: 500 908 208

Sídlo: Námestie 1. mája 3, 922 05 Chtelnica

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

číslo príjmového účtu: 50 8134 9839

IBAN: SK87 0900 0000 0050 8134 9839/0900

Číslo výdavkového účtu: 50 8134 9820/0900

IBAN: SK18 0900 0000 0050 8134 9820

/ďalej len „**prenajímateľ**“/

a

2. NÁJOMCA :

Meno a priezvisko, titul: **Eva Navrátilová**

Rodená:

Rodné číslo:

Dátum narodenia:

Bydlisko:

Stav:

Štátna príslušnosť: Slovenskej republiky

/ďalej len „**nájomca**“/

ktorú dnešného dňa uzavreli v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
tohto znenia :

Časť 1.

Predmet zmluvy

I.

Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu, ktorý sa nachádza na ulici: Námestie 1. mája 3, Chtelnica, zapísaný na liste vlastníctva č. 1719, vedený na Katastrálnom úrade v Trnave, Správa katastra Piešťany, katastrálne územie Chtelnica, na prízemí , ktorý pozostáva z 3 izieb, predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne, WC a chodby.

Úžitková plocha bytu je 97 m²

II.

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že jeho právo disponovať s bytom nie je ničím obmedzené.

III.

1. Predmetom a rozsahom užívania je okrem bytu aj vnútorné zariadenie bytu , ktorého vlastníkom je obec a škola /ZŠ s MŠ Chtelnica je vlastníkom kuchynskej linky a elektrického sporáka, svietidlá - 4ks, vid' „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“/.

IV.

1. Nájomca vyhlasuje, že skutočný stav bytu mu je známy, a to z jeho fyzickej prehliadky, a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom dohodnutej doby v tejto zmluve.
2. Nájomca vyhlasuje, že byt bude užívať jeho rodina, maximálne 3 osoby. Na základe žiadosti nájomcu môže prenajímateľ, v prípade nepredvídateľných udalostí schváliť vyšší počet užívateľov bytu.

V. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu na dobu určitú, a to na obdobie: 01.06.2023 do 31.05.2024.

Časť 2.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

VI.

1. Prenajímateľ po dobu účinnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi byt do nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom bytu v zmysle zmluvy uhradiť prenajímateľovi nájomné. Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok vyrovnat' v lehote do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu.

VII.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať byt nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu a v tomto stave po dobu účinnosti tejto zmluvy ho na svoje náklady udržiavať
2. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu súvisiace s jeho užívaním hradí nájomca. Za bežnú údržbu sa považuje údržba, ktorá v jednotlivom prípade nepresiahne sumu 100,00 Eur.
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú, bývajú, alebo ktorým nájomca umožní vstup do bytu, môžu užívať byt len k účelu bývania.

VIII.

1. Nájomca je povinný užívať byt a zariadenie riadnym spôsobom a obvyklým spôsobom využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním bytu a starať sa o to, aby na byte nevznikla škoda.
2. Nájomca po dobu účinnosti tejto zmluvy je zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na byte jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktorým umožnil pobyt v byte. Za škodu a závady sa nepovažuje opotrebovanie bytu vzniknuté obvyklým užívaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady, a to najneskôršie do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

IX.

1. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť v primeranej dobe riešenie, prípadne odstránenie poruchy, alebo škody, ktoré vzniknú na byte bez zavinenia nájomcu, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať byt pre jeho závady, ktoré neboli v lehote prenájomcovi oznámené.
3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie bytu.

X.

1. Nájomca je oprávnený robiť zmeny na byte vrátane stavebných úprav len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenájomcu len v prípade, že sa k tomu prenájomca písomne zaviazal.
2. Ak nájomca urobí zmeny na byte bez súhlasu prenájomcu, je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak hrozí v dôsledku zmien na byte prenájomcovi značná škoda /náklady/, je prenájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

XI.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do bytu len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, to znamená, v prípade ohrozenia bezpečnosti objektu, taktiež je prenájomca oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet zmluvy dohodnutým spôsobom.
3. Nájomca môže odoprieť prístup prenájomcovi do bytu len zo závažných dôvodov.

XII.

1. Nájomca nesmie prenechať byt, alebo jeho časť, k užívaniu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy.

XIII.

1. Nájomca berie na vedomie, že v byte nesmie chovať žiadne zvieratá. Výnimku z tohto ustanovenia môže povoliť prenájomca na základe žiadosti nájomcu.

Časť 3.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytovaná s užívaním bytu.

XIV.

1. Nájomca sa zaväzuje touto zmluvou prenájomcovi za nájom bytu vo výmere **97 m²** riadne a včas platiť čiastku **120,- €** /slovom jednotdvadsať eur (ďalej len nájomné). Výška nájomného je stanovená na v zmysle dodatku č. 1 k VZN č. 7/2017, účinného od 01.01.2023 na 120,- €/mesiac.

2. Cena nájomného neobsahuje preddavok za dodávku elektrickej energie, dodávku studenej vody, odvádzanie odpadových vôd.
Preddavok je vo výške **100,- € /mesiac/byt/** a je splatný v rovnakom termíne ako nájomné, na účet vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s, IBAN: **SK18 0900 0000 0050 8134 9820, KS 0308, VS 062023**. **Nájomca sa zaväzuje prípadný nedoplatok, zistený na základe vyúčtovacích faktúr za energiu, vodu, stočné uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, prípadný preplatok Vám bude tak isto vrátený do 14 dní odo dňa vyúčtovania.**
3. Nájomné je splatné najneskôr do desiateho dňa príslušného mesiaca, počnúc mesiacom 06/2023 a bude platené bezhotovostne, prevodom na účet v peňažnom ústave Slovenská sporiteľňa, a.s. **IBAN: SK87 0900 0000 0050 8134 9839**, konštantný symbol 0308, variabilný symbol je: **062023**.
4. Nájomca sa zaväzuje v deň splatnosti nájomného v prvom mesiaci, po podpise tejto zmluvy, zložiť prenajímateľovi na účet uvedený v článku XIV. bod 3 bezpečnostnú zálohu vo výške **360,- € (slovom tristošesťdesiat eur)**, č.ú. **SK87 0900 0000 0050 8134 9839**.
5. Záloha bude použitá výlučne na krytie nájomného a energií v prípade ukončenia zmluvy výpoveďou, odstúpením. Eventuálna zostávajúca časť zálohy bude prenajímateľom vrátená nájomcovi ihneď do 5 dní po ukončení nájmu.

XV.

1. Prenajímateľ je zodpovedný nájomcovi po dobu účinnosti tejto zmluvy za plynulé poskytovanie plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré obsahuje dodávku plynu, elektrickej energie, studenej vody, odvádzania odpadových vôd.

XVI.

1. Prenajímateľ je povinný po dobu účinnosti tejto zmluvy hradiť všetky prípadné poplatky súvisiace alebo vzniknuté v súvislosti s nájmom predmetu zmluvy, alebo vyplývajúce z právneho vzťahu prenajímateľa k bytu.

XVII.

1. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre závary predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol byť užívať dohodnutým spôsobom, alebo ho mohol užívať len obmedzene.
2. Závadou bytu sa pre účely tejto zmluvy rozumie porucha, ktorá podstatne alebo na určitý čas zhoršuje alebo obmedzuje jeho užívanie. Závadou bytu sa ďalej rozumie, ak plnenia spojené s užívaním bytu neboli poskytované vôbec alebo boli poskytované nedostatočne a ak sa v dôsledku tohto užívanie bytu zhoršilo. Závadou bytu sa ďalej rozumejú stavebné úpravy na byte, ktorými sa podstatne alebo na určitý čas zhoršia podmienky užívania bytu.
3. Právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najdlhšie jeden mesiac odo dňa, kedy sa nájomca o vyššie uvedenej závade dozvedel. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do šiestich mesiacov odo dňa, kedy došlo k skutočnosti toto právo umožňujúce.

Časť 4.

Ukončenie nájmu.

XVIII.

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú od **01.06.2023** do **31.05.2024** vrátane.
2. Počas trvania nájomného vzťahu môže byť nájomná zmluva ukončená vzájomnou dohodou vyššie uvedených zmluvných strán, alebo ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, písomnou výpoveďou, odstúpením od tejto zmluvy.

XIX.

1. **Nájomca** je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti, ak prenajímateľ závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.
2. Výpovedná lehota zo strany nájomcu činí dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
3. V prípade, že byt bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu, alebo sa tak stane neskoršie, bez toho aby nájomca porušil svoje povinnosti, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

XX.

1. **Prenajímateľ** môže kedykoľvek od zmluvy v čase jej účinnosti odstúpiť, ak nájomca aj napriek písomnému upozorneniu /výstrahe/ byt užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
2. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1, písm. c/, d/, e/, g/ Občianskeho zákonníka.
3. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa činí dva mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

XXI.

1. Ak skončí nájom, je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu bytu, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup do bytu.
3. Domáhať sa náhrady zo strany prenajímateľa je možné len do šiestich mesiacov od vrátenia bytu, inak nárok zanikne.

XXII.

1. Po skončení nájmu nemá nájomca nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

Časť 5.

Záverečné ustanovenie.

XXIII.

1. Táto zmluva je vyhotovená v 2 výtlačkoch, ktoré sú identické. Každá zmluvná strana obdrží jeden výtlačok. Všetky výtlačky majú rovnakú právnu platnosť. Súčasťou zmluvy je odovzdávací a preberací protokol o prevzatí bytu.

XXIV.

1. Zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

XXV.

1. Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou obidve zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním a že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ani žiadnym iným spôsobom vynútená.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka).

V Chtelnici 30.05.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

Základná škola s materskou školou
Nám. 1. mája 3, Chtelnica
PaedDr. Andrej Hipík
riaditeľ školy

Eva Navrátilová

