

Zmluva o nájme bytu 9/2023
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 | : | Mgr. Renáta Karácsonyová., riaditeľka školy |
| | IČO | : | 36075213 |
| | DIČ | : | 2021922452 |
| | | | |
| 2. | Nájomca | : | Mgr. Michaela Sviteková |
| | Dátum narodenia | : | |
| | Adresa trvalého pobytu | : | |

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

ČL. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi dočasne do výhradného užívania 1-izbový byt č.3 na 1.p. bytového domu, súpisné č. 5191, na ul. Bieloruská 26, okres Bratislava II, obec BA – m.č. Podunajské Biskupice. Bytový dom je postavený na pozemku parc. č. 5420, p.č. 5421, p.č. 5422, p.č. 5423, p.č. 5424 a p.č. 5425, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 4161 v katastrálnom území Podunajské Biskupice Bratislava, vedenom na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra BA II.
2. Predmet nájmu 1-izbový byt č.3 pozostáva z predsiene, kúpeľne, WC, kuchyne a jednej obytnej miestnosti. Výmera obytnej plochy bytu (obytných miestností) je 29,42 m².
3. Byt je bez závad, užívania schopný, štandardne vybavený. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá byt uvedený v čl I ods.1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
4. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil na základe obhliadky.

ČL. II
Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do **30.09.2024.**

ČL. III
Cena nájmu

1. Výška nájmu za byt je stanovená vo výške =33,53 EUR za mesiac výpočtovým listom, ktorý je v prílohe č.1 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi mesačne **nájom vo výške =33,53 EUR** v danom mesiaci do 15. dňa **na číslo účtu SK48 8180 0000 0070 0019 9963. Ako variabilný symbol platby uvedie číslo zmluvy v tvare 999092023.**
3. Mesačný zálohový predpis stanovený správcom bytového domu za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške =127,97 EUR za mesiac je v prílohe tejto zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi **mesačné zálohové platby =127,97 EUR** v danom mesiaci do 15. dňa **na číslo účtu SK08 8180 0000 0070 0020 0004. Ako variabilný symbol platby uvedie číslo zmluvy v tvare 999092023.**
5. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi zálohu za služby spojené s dodávkou energií mesačne =26,- EUR, z toho:

4,- EUR záloha za plyn,
22,- EUR záloha za elektrickú energiu.

6. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohu na energie vo výške =26,- EUR v danom mesiaci do 15. dňa na číslo účtu SK08 8180 0000 0070 0020 0004. Ako variabilný symbol platby uvedie číslo zmluvy v tvare 999092023.
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.
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 s výpovednou dobou 2 mesiace,
 - výpoveďou z dôvodu potreby prenajímateľa poskytnúť ubytovanie lektorom s výpovednou dobou 1 mesiac,
 - písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený okamžite zrušiť nájomnú zmluvu pred uplynutím doby nájmu v prípade opakovaného porušovania nájomných podmienok nájomcom.

Čl. VII
Závěrečné 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 Regionálnym úradom školskej správy v Bratislave a účinnosť dňom začiatku nájmu, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.

V Bratislave dňa 25.09.2023
Pre zriaďovateľa:



V Bratislave dňa 25.09.2023
Nájomník:



Prílohy:

1. Výpočtový list k prenájmu bytu Bieloruská
2. Výpočtový list poplatkov a zálohových platieb byt
3. Zálohový predpis platieb za elektrinu
4. List vlastníctva