

Zmluva o nájme bytových priestorov

uzavretá podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Stredná priemyselná škola, Bzinská 11, Nové Mesto nad Váhom
Sídlo: Bzinská 11, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
Zastúpený: Mgr. Milanom Liptákom, riaditeľom školy
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
IBAN: SK76 8180 0000 0070 0050 8404
IČO : 00161403
DIČ: 2021091215
Zriaďovateľ: Trenčiansky samosprávny kraj
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Veronika Pytlíková
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ ako správca majetku TSK prenecháva nájomcovi do dočasného užívania bytové priestory – bytová jednotka v sociálnej budove, zapísanej na liste vlastníctva č. 778, katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, súpisné č. 132, postavené na parcele č. 1047/23. Byt pozostáva z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva. Celková výmera podlahovej plochy prenajímaného priestoru je 78,8 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet úhrad za užívanie služobného bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie služobného bytu zamestnancom školy.
2. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely ako bytové môže tento byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 1 roka.

2. Nájom sa začína dňom 1. novembra 2024 a končí dňa 31. októbra 2025.

Článok IV.

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

(1) Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán podľa Evidenčného listu a je v súlade so zásadami hospodárenia s bytmi Trenčianskeho samosprávneho kraja, ktoré predstavuje čisté nájomné bez ďalších nákladov vo výške 120 Eur.

(2) Nájomca je povinný uhrádzať preddavkové platby na plnenia / služby / poskytované s užívaním bytu vo výške 50,00 EUR mesačne.

(3) Nájomné bude nájomca platiť na účet prenajímateľa, IBAN: SK76 8180 0000 0070 0050 8404 v celkovej sume 170 Eur.

(4) V súvislosti so zabezpečovaním prevádzky bytu a nebytových priestorov prenajímateľ vypočítava výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenie podľa bodu (2) tohto článku, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. V priebehu roka je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, prípadne zmeny cien dodávateľov.

(5) Skutočné ročné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje prenajímateľ na jednotlivé byty a nebytové priestory nasledovne:

a) *podľa nameraných hodnôt:*

- dodávka elektrickej energie
- dodávka studenej vody (vodné a stočné) podľa vodomeru

b) *podľa počtu osôb evidovaných v byte:*

- odvoz a likvidácia domového odpadu,
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení,
- revízie vyhradených technických zariadení,
- deratizácia,
- poistenie,
- odvod zrážkovej vody.

(5) Skutočné ročné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje a doručí prenajímateľ nájomcovi najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Nájomca je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, čím právo na reklamáciu do 30 dní nezaniká. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi vyúčtovaním zistený preplatok.

(6) Nájomca je povinný úhradu za nájom spolu s preddavkovými platbami za služby poskytované s nájomom bytu platiť **mesačne** na účet prenajímateľa. Mesačná úhrada za kalendárny mesiac je splatná do 15. dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.

(7) Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania ročných nákladov voči záväzku nájomcu, ktorý prenajímateľ eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči nájomcovi.

(8) Spôsob preddavkovania a rozúčtovania cien za služby poskytované s

užívaním bytu dohodnutý v tejto zmluve platí potiaľ, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, alebo ho inak neupraví právny predpis.

(9) Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že výška nájomného sa každý rok automaticky upraví o mieru inflácie, meranú indexom spotrebiteľských cien v %-nom vyjadrení, podľa inflačného koeficientu, oficiálne potvrdeného Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to od 1.1. príslušného kalendárneho roka, v ktorom štatistický úrad mieru inflácie potvrdil.

Článok V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

A. Prenajímateľ:

1. Zaväzuje sa odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho aj na svoje náklady udržiavať. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytových priestorov protokol, v ktorom sa opíše najmä stav bytových priestorov v čase odovzdania. Protokol bude prílohou tejto zmluvy (príloha č. 2).
2. Je povinný umožniť užívať nájomcovi predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
3. Je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia spojené s užívaním bytu, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie:
 - dodávka studenej vody,
 - odvod odpadových a zrážkových vôd,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - odvoz domového odpadu,
 - záväzných nariadení,
 - poistenie,
 - kontrolu bytových vodomeroch na meranie spotreby studenej a ich výmenu za metrologický overené,
 - odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení tlakových, plynových, bleskozvodov, požiarnych hydrantov v predpísaných časových intervaloch v zmysle príslušných platných noriem a odstránenie závad z týchto prehliadok a skúšok,
 - deratizačné, dezinfekčné a dezinfekčné služby v spoločných priestoroch, revízií kanalizačných šachtách prislúchajúcich k domu,
 - čistenie a revízie komínov /prieduchov,
 - zabezpečovať ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
4. Je oprávnený vykonávať kontrolu stavu prenajatých bytových priestorov a spôsobu užívania predmetu nájmu za prítomnosti nájomcu. Nájomca sa zaväzuje takúto kontrolu umožniť kedykoľvek na požiadanie prenajímateľa.

B. Nájomca:

1. Je oprávnený bytové priestory užívať len na účel dohodnutý touto zmluvou a je povinný dodržiavať všetky povinnosti nájomcu vymedzené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. V evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, je uvedený celkový počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti.
3. Menný zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

Meno a priezvisko

Vzťah k nájomcovi

Veronika Fuksová

dcéra

Ďalšie osoby môžu s nájomcom byt užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou, ak ďalšou osobou sú osoby uvedené v § 706 Občianskeho zákonníka.

4. Pokiaľ ide o tieto osoby nájomca túto skutočnosť oznámi správcovi najneskôr do 30 dní odo dňa jej vzniku a priloží príslušný overený doklad (rodný list, sobášny list, rozsudok a pod.).
5. Pri znížení počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti je nájomca povinný písomne oznámiť túto skutočnosť správcovi v lehote do 30 dní od jej vzniku a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad (úmrtný list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť, a pod.).
6. Pri výkone nájomného práva sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení.
7. Bez zbytočného odkladu je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, údržby a prác, ktoré má vykonávať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradieť nájomca.
9. Bez súhlasu prenajímateľa je oprávnený vykonávať na svoje náklady na predmete nájmu iba drobné vnútorné úpravy v takých prípadoch, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu. Rozsiahlejšie úpravy môže vykonávať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a na vlastné náklady.
10. Nie je oprávnený prenechať bytové priestory alebo ich časť do užívania tretím osobám.
11. Je povinný zabezpečiť upratovacie služby na vlastné náklady v prenajatých bytových priestoroch, ktoré sú v jeho výlučnom užívaní, udržiavať čistotu a poriadok a dbať na to, aby počas nájmu nedochádzalo k poškodeniu priestorov prenajímateľa. Pri preukázaní zavinenia na spôsobenej škode je nájomca povinný poškodené priestory alebo inventár na vlastné náklady opraviť alebo opravu uhradiť.
12. V deň ukončenia nájmu je povinný predmet nájmu zápisnične odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, resp. s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
13. Po skončení nájomného vzťahu medzi prenajímateľom a nájomcom nebude nájomca požadovať finančnú náhradu za prostriedky vynaložené na prípadné stavebné úpravy a rekonštrukciu prenajímaných priestorov.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa môže nájomný vzťah skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou.
3. Pre zánik nájmu platia ustanovenia § 710 a §711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu aj pre prenajímateľa.
4. Vypovedať zmluvu môžu obe zmluvné strany aj z akéhokoľvek iného dôvodu, resp. aj bez udania dôvodu.
5. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
6. Ku dňu zániku nájmu dohodou alebo výpoveďou alebo uplynutím dohodnutého času nájmu, ak prenajímateľ nesúhlasí s opakovaným uzavretím novej nájomnej zmluvy alebo odstúpením prenajímateľa od zmluvy, je nájomca povinný byť spolu s príslušenstvom vypratať, fyzicky odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave spôsobilom na ďalšie užívanie (vyčistený s bielym hygienickým náterom, všetky zariadenia predmety musia byť plne funkčné a nepoškodené) a umožniť mu vstup do držby a užívania bytu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. V opačnom prípade nájomca dáva svoj vážny súhlas s tým, že prenajímateľ aj bez prítomnosti nájomcu vymení zámok na vstupných dverách do bytu a jeho príslušenstve a byť spolu s príslušenstvom za prítomnosti svedkov vyprace a hnuťelné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vypratávaním bytu a s úschovou hnuťelných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.
7. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájmu bude užívať byt spolu s príslušenstvom protiprávne resp. bez právneho dôvodu, čo môže zakladať zodpovednosť za priestupok alebo trestnú zodpovednosť pre trestný čin neoprávneného užívania bytu iného.
8. Po skončení nájmu nájomcovi nevzniká nárok na náhradný byt ani náhradné ubytovanie a byť je povinný vypratať do 15 dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok VII. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. novembra 2024.
2. Všetky zmeny a doplnky tejto zmluvy budú vykonané písomne formou očíslovaných dodatkov po dohode zmluvných strán.
3. Pre vzťahy neupravené v tejto zmluve platia ostatné ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájomnej zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, jedno pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.
5. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že si ju pred podpisom riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Nájomca nie je oprávnený postúpiť pohľadávky zo zmluvy v zmysle § 524 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Právny úkon, ktorým budú postúpené pohľadávky nájomcu v rozpore s dohodou prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, bude v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka neplatný. Súhlas

prenajímateľa je zároveň platný len za podmienky, že bol na takýto úkon udelený predchádzajúci písomný súhlas predsedu TSK.

7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

- Príloha č.1: Evidenčný list
- Príloha č.2: Protokol o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov

V Novom Meste nad Váhom, 30.9.2024

Prenajímateľ



Mgr. Milan Lipták, riaditeľ školy

Nájomca



Veronika Pytlíková