

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 12/2016

ktorú v zmysle ust. § 663 a násl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov v súlade so znením zákona 138/1991 Z. z. o majetku obcí a v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení a v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (FS č.4/2004) v znení neskorších zmien a doplnkov (Opatrenie MF SR č. 02/R/2008 z 25. septembra 2008 a Opatrenie MF SR č. 01/R/2011 z 1. Decembra 2011) a platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa uzavreli:

Prenajímateľ: **Základná škola J. Murgaša, Horná 22, Šaľa**
V zastúpení: **PhDr. Rudolf Kuklovský - riaditeľ**
Bankové spojenie: **Tatra banka pob. Šaľa**
Číslo účtu: **IBAN: SK69 1100 0000 0026 2206 2328**
IČO: **37861395**
(ďalej len prenajímateľ)

Nájomca: **Tatiana Kunová**
Adresa trvalého pob.:
Rodné číslo:
Číslo OP:

I. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným správcom nehnuteľnosti na ul. Horná s.č. 917, orien. č. 22, na parcele č. 2666 na základe zriaďovacej listiny č. Z/1/2009. Súčasťou uvedenej nehnuteľnosti, konkrétne školského zariadenia je aj byt č. 1, ktorý je predmetom tejto zmluvy o podnájme a nachádza sa na prízemí budovy školy so samostatným vchodom, ktorý je v zmysle ustan. § 1 ods. 2 písm. a/ zák. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v platnom znení služobným bytom. Nakoľko však nájomca nie je v pracovnom pomere so školou, ani nie je zamestnancom školstva, nevzťahujú sa na neho ustanovenia zo zákona z toho plynúce.
2. Prenajímateľ dáva touto zmluvou nájomcom do nájmu byt uvedený v bode 1. za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve.
3. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia a služby poskytované v spojení s nájmom bytu, ktoré je splatné preddavkovo, vždy do 15.-teho dňa aktuálneho mesiaca.

II. Doba nájmu

1. Doba nájmu sa stanovuje na dobu **u r č i t ú** od **01. 11. 2016** do **31. 10. 2017**.

III. Popis a rozloha bytu

1. Prenajímaný byt pozostáva z 2 obytných miestností a príslušenstva:

pozostávajúci z izieb: 1. 20,30 m² - obyt. miest. č. 1

3. Platby za odvoz komunálneho odpadu si nájomca hradí sám podľa príslušného VZN Mesta Šaľa. Z toho dôvodu nie sú súčasťou služieb spojených s užívaním bytu podľa tejto nájomnej zmluvy a všetky nedoplatky, prípadne penále, vzniknuté v súvislosti s uvedenou službou si nájomca taktiež hradí sám.
4. Nájomca uhradí nájomné za byt a úhradu za plnenia a služby poskytované v spojení s nájmom bytu mesačne preddavkovo, vždy do 15.-teho dňa aktuálneho mesiaca bezhotovostne na účet školy IBAN: SK69 1100 0000 0026 2206 2328. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% celkovej sumy za každý omeškaný deň.
5. Platby za podnájom a služby spojené s užívaním bytu budú nájomcovi zúčtované jedenkrát ročne podľa skutočnej spotreby meraných energií. Preplatok z vyúčtovania mu bude odrátaný z najbližšej preddavkovej platby za podnájom bytu a úhradu za plnenia a služby poskytované v spojení s podnájomom bytu, alebo vrátený na podnájomníkom uvedený bankový účet do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nedoplatok z vyúčtovania hradí podnájomník nájomcovi najneskôr do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa:

- má právo pri zmene rozhodných skutočností pre určenie nájomného za byt a platieb za služby spojené s užívaním bytu zmeniť výšku ceny za plnenia ak je pre to dôvod vyplývajúci zo všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne zmenou VZN a to od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po skutočnostiach zakladajúcich právo na zmenu
- je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie
- je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu
- je povinný riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia a služby spojené s užívaním bytu
- je povinný riadne a včas sa postarať o odstránenie závad budovy, jej spoločných častí, zariadenia a príslušenstva, ale nevzťahujúcich sa na byt. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť a nájomca po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstráni na svoje náklady, má právo žiadať náhradu účelne vynaložených nákladov. Toto právo musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zaniká ak sa neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závady
- má právo požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym a dohodnutým spôsobom a taktiež z dôvodu odpočtu meraných energií
- podpísaním tejto nájomnej zmluvy nájomca zároveň dáva súhlas na evidenciu jeho osobných údajov v súlade so zákonom.

2. Práva a povinnosti nájomcu:

- má právo užívať byt a jeho príslušenstvo označené v čl. I. tejto zmluvy výhradne na účely bývania nájomcom a osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať zariadenia bytu a právo používať predmet plnenia a služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu

- je povinný oznámiť prenajímateľovi rozhodné skutočnosti týkajúce sa bytu a užívateľov
- je povinný užívať predmet nájmu riadne a na dohodnutý účel. Nie je oprávnený prenechať predmet nájmu prípadne jeho časť do podnájmu tretej osobe
- je povinný podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho nerušený výkon povinností a práv ostatným subjektom
- je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ
- vykonávať stavebné úpravy a zmeny v byte môže nájomca len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa
- je povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo vykonanie ktorých zabezpečuje prenajímateľ
- je povinný na svoje vlastné náklady vykonávať drobné opravy v byte a hradíť náklady spojené s bežnou údržbou. Za drobné opravy sa považujú aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Ak tak neurobí, má prenajímateľ právo tieto opravy previesť a požadovať úhradu od nájomcu
- nájomca je povinný bez zbytočných odkladov oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenie možnosti užívať predmet nájmu pre vady vecí, ktoré včas prenajímateľovi neoznámil
- ak nájomca vynaloží náklady na opravu, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba.

VI. Ukončenie a zánik zmluvy

1. Zánik nájmu bytu:

- a) uplynutím doby, ktorá bola dohodnutá v čl. II. tejto zmluvy
- b) písomnou dohodou
 - dohodu uzatvára prenajímateľ a nájomca, uvádza sa lehota, kedy sa nájom končí
- c) výpoveďou v prípade hrubého porušenia povinností nájomcu.

Za hrubé porušenie sa považuje najmä:

- nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt alebo sústavne narušuje pokojné užívanie budovy ostatnými užívateľmi
 - nájomca neplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytovaných služieb za užívanie bytu za dlhší čas ako 2 mesiace
 - nájomca prenechá byt do užívania tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa
2. V prípade, že sa zmluva uzatvára na dobu určitú, jej uplynutím končí nájom bytu a nájomca nemá právo na náhradný byt. Ak zmluva nebola predĺžená, nájomca musí byt uvoľniť do dňa skončenia nájmu bez nároku na bytovú náhradu.
 3. Prenajímateľ po ukončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny ani protihodnotu toho, čo zlepšilo kvalitu a vybavenie bytu, ak sa tak stalo bez súhlasu prenajímateľa.
 4. Nájomca je povinný dňom ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenia. V opačnom prípade je povinný

uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu schopného užívania ako ho nájomca prevzal.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Pre práva a povinnosti účastníkov tohto právneho úkonu sú rozhodné ustanovenia tejto zmluvy, v ďalšom platia príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a ruší všetky doteraz uzatvorené zmluvy a dohody o nájme bytu a poskytovaní služieb spojených s užívaním bytu.
3. Zmeny a dodatky je možné vykonávať len písomne vo forme číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nebola uzavretá v tiesni, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží nájomca a 1 vyhotovenie prenajímateľ.

V Šali dňa 01. 10. 2016

Podpísané

prenájomca

Podpísané

nájomca