

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ustanovení zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja.

Zmluvné strany:

1. prenajímateľ: Nitriansky samosprávny kraj

V zastúpení Stredná odborná škola obchodu služieb a rozvoja vidieka –
Kereskedelmi, Szolgáltatási és Vidékfejlesztési
Szakközépiskola
Kravany nad Dunajom, Dunajský rad 138
Sídlo: 946 36 Kravany nad Dunajom, Dunajský rad 138
Zastúpený: Ing. Péterom Vargom, riaditeľom školy
Bankové spojenie: ŠP č. účtu: SK84 8180 0000 0070 0030 6888
IČO. 00159042

a

2. Nájomca:

Meno a priezvisko: Alžbeta Podhorská
Narodená: 22.08.1968
Trvale bytom: 946 36 Kravany nad Dunajom
č. 403
číslo OP: HK142460

ktorí sa dohodli slobodne a vážne, bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom bytového domu súp. Č. 297, v Kravanoch nad Dunajom, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 765, parc. č. 78/13, pre katastrálne územie Kravany nad Dunajom.

2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania za odplatu **trojizbový byt č.3** nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží a nebytový priestor – **garáž č.1** nachádzajúci sa na prvom podzemnom podlaží bytového domu súp. Č. 297 v katastri obce Kravany nad Dunajom.

Čl. II

Opis bytu

Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, úhrada za užívanie bytu, údaje o osobách bývajúcich v byte sú uvedené v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu**, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy.

Čl. III

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako na bytové, môže tento byt užívať, len s písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu a to spoločné chodby, schodištia, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

Čl. IV

Vznik, doba a zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou na dobu neurčitú, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia §710-711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať byt aj s príslušníkmi jeho domácnosti do 30 dní do zániku nájmu.
3. Nájomca berie na vedomie, že je povinný po skončení nájomného vzťahu byt uvoľniť bez nároku na bytovú náhradu.
4. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď iba z dôvodov vymedzených v zákone.
5. Ak je daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím tejto lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Čl. V

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, splatnosť a spôsob platenia

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č.01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.septembra 2008 č.02/R/2008 a čl. 6 Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja. Spôsob výpočtu nájomného za užívanie bytu, je uvedený v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu**, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy a je určený vo výške **103,58 EUR/mesačne**.

Úhradu za nájom a zálohy za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ústave ŠP č. účtu: SK84 8180 0000 0070 0030 6888.

2. Nájomca uhradza nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu na základe tejto zmluvy. Mesačná úhrada za príslušný kalendárny mesiac je splatná do 10 dňa daného kalendárneho mesiaca.

3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu alebo výmenou doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.

4. Ak nastanú skutočnosti uvedené v bode 3. je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

5. Úhrada služieb spojených s nájomom /plyn, voda, TUV, atď./ bude riešená osobitnou dohodou.

6. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č.87/1995 Z.z.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to najmä:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.

2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. 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, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené v súlade a v rozsahu vyplývajúcom z nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z.
5. Nájomca je povinný byt užívať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho v takom stave odovzdať prenajímateľovi, pričom sa berie ohľad na bežné opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorú nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť vstup do bytu prenajímateľovi za účelom technickej kontroly a vykonania opráv.
7. Ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod bodom č.4 a 6 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
8. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte alebo v spoločných priestoroch domu, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby, zdržujúce sa v byte alebo v dome s jeho súhlasom.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať bez súhlasu prenajímateľa v byte alebo v dome stavebné úpravy a iné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky.
11. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a požiarnej ochrany v zmysle §4 a 5 zák. č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR SR č.124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov / ekonomických, právnych, cenových/ zosúladiť obsah tejto zmluvy s nimi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými platnými predpismi.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
5. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

6. Nájomná zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch z ktorých jeden obdrží prenajímateľ, dva nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre zriaďovateľa vlastníka nehnuteľnosti.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu dohodnutých zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www stránke prenajímateľa.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Kravanoch nad Dunajom,

Dňa 17.12.2019



Nájomca