

41/2018

Zmluva o nájme bytu č. 2/2018
uzatvorená podľa ustanovení § 663, 685 a násl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: **Stredná odborná škola, Pruské 294, Pruské** (ďalej len „SOŠ Pruské“)
Sídlo: Pruské 294, 018 52 Pruské
IČO: 00159298
DIČ: 2020610790
Bankové spojenie: **ŠTÁTNA POKLADNICA**
IBAN: SK26 8180 0000 0070 0050 7946
Zastúpený: Ing. Janka Fedorová, riaditeľka SOŠ Pruské

(ďalej aj ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Pavol Pagáč**

Bytom: Pruské 294, 018 52 Pruské
RČ: 561109/6018
Číslo OP: EC165174

(ďalej aj ako „nájomca“)

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

Článok I.
Predmet nájmu

1.1. Prenajíateľ ako správca majetku TSK sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 3-izbový byt, ktorý sa nachádza na prízemí v budove Školského internátu, súpisné číslo 278. Školský internát sa nachádza na pozemku, parc. č. 249/4, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. 2295, obec Pruské, k. ú. Pruské.

1.2. Byt patrí do I. kategórie a pozostáva z 3 obytných miestností (29,4m², 10,1m², 20,6m²), kuchyne 9,80m², kúpeľne s WC o rozlohe 6,50 m² a 2 vedľajších miestností (predsieň 13,10m², komora o výmere 6 m²) o celkovej rozlohe 95,50 m².

1.3. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločenské priestory a spoločné zariadenia budovy a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Článok II. Účel nájmu

2.1. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.

2.2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý byt za účelom bývania výlučne nájomcom a priamymi rodinnými príslušníkmi Peter Pagáč – syn, Marek Pagáč – syn ako spolubývajúcimi nájomcu.

2.3. Nájomca je povinný každú zmenu v počte užívateľov bytu oznámiť prenajímateľovi.

2.4. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok III. Práva a povinnosti prenajímateľa

3.1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

3.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.

3.3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

3.4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.

3.5. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu

- 4.1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.3. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
- 4.4. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 4.5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.6. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v spoločných priestoroch budovy Školského internátu a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 4.7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- €. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov.
- 4.8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V. Doba nájmu

5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú. Nájom začína plynúť od 01.05.2018 a končí dňom 30.04.2023.

5.2. V prípade skončenia pracovného pomeru nájomcu pána Pavla Pagáča so Strednou odbornou školou Pruské 294, Pruské ako prenajímateľom pre uplynutím doby nájmu v zmysle bodu 5.1. Článku V nájom končí dňom ukončenia uvedeného pracovného pomeru.

Článok VI. Odovzdanie bytu

6.1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi najneskôr do 5 dní od podpisu tejto zmluvy.

6.2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav, v akom sa nachádza,
- c) stavy meračov energií,
- d) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

6.3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi jednu sadu kľúčov od bytu a od pivnice.

Článok VII. Nájomné a úhrada za poskytované služby

7.1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **42,24 EUR** mesačne v zmysle Prílohy č. 1. Výška nájmu nezahŕňa úhradu za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu.

7.2. Výška zálohy za poskytnuté služby spojené s užívaním bytu sú stanovené v zmysle Prílohy č. 2 vo výške **47,00 EUR** mesačne. V zálohách sú zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie a poplatky za spotrebu plynu. K 30.04. nasledujúceho kalendárneho roka budú zaznamenané stavy meračov energií a následne bude vykonané vyúčtovanie, na základe ktorého sa stanoví výška zálohy za spotrebované energie pre nasledujúci rok v zmene Prílohy č. 2.

7.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné a poplatky za poskytované služby v zmysle bodu 7.1. a 7.2. Článku VII. bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa, IBAN: SK26 8180 0000 0070 0050 7946 alebo v hotovosti do pokladne SOŠ Pruské. Nájomné je splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu príslušného mesiaca.

7.4. Nájomné za prvý mesiac nájmu uhradil nájomca v hotovosti do rúk prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy, čo prenajímateľ potvrdzuje svojim podpisom.

7.5. Zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania, je povinná druhej zmluvnej strane zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VIII. Skončenie nájmu

8.1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby, na ktorý bol dohodnutý.

8.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.

8.3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku, na základe nedodržania zmluvných dojednaní uvedených v tejto zmluve alebo ak si nájomca nebude plniť finančné záväzky voči prenajímateľovi.

8.4. Výpoveď zmluvy musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po mesiaci doručenia výpovede. Výpovedná lehota pre odstúpenie od zmluvy zmluvnými stranami je tri mesiace.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

9.1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

9.2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

9.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.05.2018.

9.4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

9.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Pruskom dňa / /

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

.....
Prenajímateľ

Ing. Janka Fedorová, riaditeľka SOŠ Pruské

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

.....
Nájomca

Pavol Pagáč