

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 3/2023/ZŠ

Uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I.

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ: Základná škola Krosnianska 4, Košice

štatutárny zástupca: Ing. Danka Daneshjoová, RŠ

sídlo: Krosnianska 4, 040 22, Košice

bankové spojenie: Dexia Banka Slovensko, a.s.,

číslo účtu: 0502984003/5600

IČO: 35546875

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

NÁJOMCA: Dlabaj Peter

Trvale bytom: Krosnianska 4, 040 22 Košice

/ďalej len „nájomca“/

Počet členov domácnosti: Dlabaj Peter + 2

Čl. II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt nachádzajúci sa v objekte Základnej školy Krosnianska 4 Košice, budova so súpisným číslom 925, na parcele č. 2969, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Furča, okres: Košice III, obec: Košice – Dargovských hrdinov a je evidovaná Katastrálnym úradom v Košiciach, Správou katastra Košice na LV č.1. Byt pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne a WC.
2. Celková plocha obytných miestností je 28,07 m² a celková plocha vedľajších miestností je 21,10 m². Vykurovacia plocha predstavuje 49,17 m².
3. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice.
4. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe zmluvy č. 91/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.02.2004.
5. Predmet zmluvy je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na obvyklé užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a prevádzkové náklady.
7. Stav bytu a jeho vybavenie je dokumentované v preberacom protokole.

Čl. III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely bývania.

Čl. IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.03.2023 do 28.02.2026**.

Čl. V. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia súvisiace s užívaním bytu.
2. Nájomné bolo určené podľa opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1.12.2011, č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien bytov.
3. Výška nájomného a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu je vyčíslená v evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomné a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vo výške **103,97,-€** /slovom jedenstotrieur deväťdesiatšedem centov/, vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa – Príma Banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 0502984003/5600, **IBAN: SK96 5600 0000 0005 0298 4003** variabilný symbol: **3/2023/ZŠ**. Vzhľadom na to, že nájomca má podružné vodomery na teplú a studenú vodu, odpočet sa bude vykonávať raz ročne.
5. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.6. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorázové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe jednorázového vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájmom v predchádzajúcom roku prehodnotí výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom tak, aby zodpovedali jeho skutočným nákladom na prevádzku, z ktorých sa zálohové platby vypočítavajú. Prehodnotenie sa netýka platieb uhrádzaných nájomcom priamo dodávateľom.
6. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
7. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., t. j. dvojnásobok diskontnej sadzby vyhlásenej NBS platnej v prvý deň omeškania platby.

Čl. VI. Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, a že majetok v takom stave preberá.

3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Ak sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.
6. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné práce a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním bytu. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
9. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný byt v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať.
10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu.
12. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov.
13. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
14. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu a rovnako úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, najmä povinnosti vyplývajúce z §4, §5, §8, §9, §10.
15. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.

16. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet zmluvy a písomne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

Čl. VII. Zánik nájmu

Nájom bytu zaniká:

1. písomnou dohodou zmluvných strán,
2. písomnou výpoveďou nájomcu,
3. písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 OZ,
4. uplynutím doby nájmu.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, vážne a zrozumiteľne, a nebol urobený v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
6. Zmluva je vyhotovená v **troch rovnopisoch**, z ktorých jeden rovnopis obdrží prenajímateľ, jeden rovnopis obdrží nájomca a jeden rovnopis obdrží Mesto Košice ako vlastník predmetu nájmu.

Prílohy:

č. 1 – výpočtový list

Košice,

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Výpočtový list

Príloha č. 1

č. zar. 233

Dlabaj Peter – školský byt

Prenajatá plocha: 49,17 školský byt ZŠ Krosnianska č. 4, 040 22 Košice
Počet osôb v byte: 3

Teplo : v byte je podružné meranie Mesačná platba paušál:	30,- €
V byte je vlastný vodoměr ! Mesačná platba studenej vody paušál	10,- €
V byte je vlastný vodoměr ! Mesačná platba teplej vody paušál	10,- €
Elektrika: v byte je vlastný elektromer !	
Zrážková voda: $1\text{m}^3 \times 0,9870 \text{ €} = 0,9870 \text{ €} + 20\% \text{ DPH } 0,1974 \text{ €} = 1,1844 \text{ €} = 1,18 \text{ €}$	
$3107,32\text{m}^3 \times 1,18 \text{ €} = 3666,64 \text{ €} : 678 \text{ poč. osôb} \times 3 \text{ osôb v byte}$	= 16,22 €
mesačná zrážková voda 1/12:	= 1,35 €
Plyn: s DPH mesačne	5,00 €

Teplo:	Merač v byte:30,- €
Teplá voda	Vlastný merač 10,00
Studená voda	Vlastný merač 10,00
Elektrika	Vlastný elektromer
Zrážková voda	1,35,-
Plyn	5,00
Prevádzkové náklady spolu	56,35
Nájomné – úhrada za užívanie bytu	52,91 € -10% 47,62
Odpočet – 10% za prízemný byt	5,29 €
Spolu nájomné a prevádzkové náklady	103,97 €