



Nájomná zmluva č. 34z-2023-SL

obchodné meno: Stredná odborná škola lesnícka Banská Štiavnica
sídlo: Akademická 16, 969 01 Banská Štiavnica
IČO: 00162710
bankové spojenie: SK2981800000007000448819
ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

meno a /priezvisko : Ján Šuška
trvale bytom: Štiavnické Bane 356, 969 81 Štiavnické Bane
narodený: [REDACTED]
štátne občianstvo: SR
bankové spojenie: [REDACTED]
ako nájomca na strane druhej (ďalej len „**Nájomca**“) a spolu s Prenajímateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

*uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto
zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)*

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

- a) bytu č. 1, s celkovou podlahovou plochou 63,18 m², pozostávajúceho z predsiene, obývacej izby, kuchyne, WC a kúpeľne, (ďalej len „**Byt**“), nachádzajúceho sa na 1 poschodí (1.p.) domu v Kysihýbli, súpisné číslo 230 (ďalej len „**dom**“), postaveného na pozemku registra „801658“ parcelné č. 951. –

Adresa
Stredná odborná škola lesnícka
Akademická 16
96901, Banská Štiavnica

E-mail
soslbs1@gmail.com

Internet
www.slsbs.edu.sk
www.slsbs.edupage.sk

Telefón
045/691 11 31-2
Fax
045/692 08 50



zastavané plochy a nádvoría s výmerou 936 m² (ďalej len „**Pozemok**“) evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu B. Štiavnici, na liste vlastníctva č. 937, katastrálne územie B. Studenec

- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu prináležiaceho k Bytu vo výške 1/1, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu B. Štiavnici, na liste vlastníctva č. 937, katastrálne územie B. Studenec,
- c) spoluvlastníckeho podielu na Pozemku, prináležiaceho k Bytu vo výške 1/1, evidovaného v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu, na liste vlastníctva č. 937, katastrálne územie B. Studenec,

(Byt uvedený pod písm. a) a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu a Pozemku uvedené pod písm. b) a c) ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom Zmluvy je nájom Bytu, s ktorým je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a Pozemku.

Článok III

Popis a rozloha Bytu

1. Byt sa nachádza na 1 poschodí. Ide o 1 izbový Byt s príslušenstvom. Príslušenstvo Bytu tvorí kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC.
2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane príslušenstva je 63,18 m².
4. Vlastníctvo Bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do Bytu a do príslušenstva umiestneného mimo Bytu vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre Byt. Priečka oddeľujúca Byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníkov spoločných priestorov.



Článok IV

Popis spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu

1. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické prípojky, iné spoločné priestory.

Článok V

Technický stav Bytu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia Bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
2. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím Zmluvy sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav Predmetu nájmu mu je dobre známy a Predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

Článok VI

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajímateľ a Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzujú, že Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti Zmluvy ako vlastníak Predmetu nájmu tento na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Predmetu nájmu, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd.
4. O potrebe opráv a úprav Predmetu nájmu sú Nájomca ako i Prenajímateľ povinný informovať druhú zmluvnú stranu.



5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu a drobné opravy Predmetu nájmu.
7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete nájmu, ktoré spôsobí, alebo ktoré spôsobia tretie osoby, ktoré sa zdržujú v Predmete nájmu so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
8. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný mať Byt počas jeho užívania podľa Zmluvy poistený voči škodám, ktoré môžu v Byte vzniknúť.

Článok VII

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, počnúc dňom 01.06.2023.
2. Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:
 - a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
 - d) uplynutím doby nájmu,
 - e) zánikom Predmetu nájmu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.



Článok VIII

Nájomné, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Za nájom Bytu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 54,12 Eur mesačne, pričom nájomné je splatné do 15. toho dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: vodné a stočné, dodávku elektriky, vykurovanie rozhlas, TV a poplatok za odvoz komunálneho odpadu (ďalej len „**Služby**“), a to vo výške predpísaných zálohových platieb. Prípadný nedoplatok za Služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných Služieb sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní od dňa kedy Prenajímateľ toto zúčtovanie predloží Nájomcovi.
3. Ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tohto článku Zmluvy do 15 dní po ich splatnosti, má Prenajímateľ voči Nájomcovi nárok na poplatok z omeškania určený v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.
2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä však Občianskym zákonníkom.
4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy



zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden rovnopis pre Prenajímateľa a jeden rovnopis pre Nájomcu.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, ak Zmluva neustanovuje inak.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V B. Štiavnici, dňa 25.05.2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

meno a priezvisko /podpis

.....

**Ing. Miroslav Ďurovič
riaditeľ SOŠL B.Štiavnica**