

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Základná škola s materskou školou Važec

so sídlom: Školská 339, 032 61 Važec

IČO: 37810600

DIČ: 2021641017

Účet IBAN: SK12 5600 0000 0016 2951 8004

Zastúpená: Mgr. Miroslava Juhásová, riaditeľka školy

(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

2. Nájomca:

Dr. Marhatyra Popadynets

so sídlom: Fandlyho ulica 751/7, 971 01 Prievidza

IČO: 505451116

DIČ: 2120368041

(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto Zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť, nachádzajúca sa v obci Važec, v katastrálnom území Važec, okres Liptovský Mikuláš, zapísanej na LV č. 1441 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš a to:
 - 3-izbový byt, so samostatným vchodom, umiestnený v budove Základnej školy s materskou školou vo Važci, o celkovej výmere 117,56 m², nachádzajúcej sa na ulici Školská 339, 032 61 Važec, postavenej na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 308/6, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, o výmere 902 m².
(ďalej aj „predmet nájmu“ alebo „Nehnuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare).
2. Predmet nájmu je v správe Prenajímateľa na základe Zmluvy o zverení majetku obce Važec zo dňa 01.05.2003.

3. Táto Zmluva sa uzatvára v súlade s čl. 5 ods. 7, písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Važec.
4. Prenajímateľ prejavuje v tejto Zmluve svoju vôľu prenechať predmet nájmu do dočasného užívania a Nájomca prejavuje svoju vôľu dočasne užívať predmet nájmu. Súčasne sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť nájomné a plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, ktoré je bližšie špecifikované v čl. VI. tejto Zmluvy.

Čl. II.

Predmet Zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania.

Čl. III.

Opis stavu bytu, príslušenstva a vybavenia bytu

1. Predmet nájmu tvorí
 - Vstup a schodisko – 7,05 m²
 - Zádverie – 3,63 m²
 - Chodba – 21,31 m²
 - Obývacia izba s kuchynským kútom – 34,55 m²
 - Izba č. 1 – 15,37 m²
 - Izba č. 2 – 13,26 m²
 - Izba č. 3 – 14,36 m²
 - Kúpeľňa – 5,87 m²
 - WC – 4,94 m²
 - Špajza – 4,27 m²
2. Predmet nájmu pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva bytu je 117,56 m².
3. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchynská linka, elektrický sporák, 3 skrine, bojler.
4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania predmet nájmu spolu s jeho zariadením, ktorého zoznam je uvedený v protokole o odovzdaní predmetu nájmu podľa čl. VI. ods. 3 tejto Zmluvy.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia bytu, jeho príslušenstva a vybavenie, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť.
6. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho preberá, pričom svojím podpisom tejto Zmluvy zároveň prehlasuje, že stav predmetu nájmu mu je dobre známy a na zabezpečenie účelu prenájmu podľa čl. V. tejto Zmluvy mu vyhovuje.

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom krátkodobého bývania na dobu určitú a v rozsahu stanovenom v článku V. ods. 1 tejto Zmluvy.

Čl. V. Doba nájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.08.2027, pričom Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať od 06.06.2026 a to v rozsahu vždy v piatok od 20:00 do soboty 07:00 v kalendárnom týždni.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu preberací a odovzdávací protokol (ďalej len „protokol“). V protokole, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy, bude zároveň zachytený stav meračov energií a vody.

Čl. VI. Nájomné, plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 180,,- € (slovom: stoosemdesiat eur) za každý kalendárny mesiac (ďalej len „nájomné“).
2. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „plnenia“). Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi preddavok za plnenia vo výške 20,,- € (slovom: dvadsať eur) za každý mesiac.
3. Plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sú plnenia poskytnuté za účelom jeho riadneho užívania a to dodávka elektrickej energie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že skutočná výška úhrad za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu sa zaúčtuje so zaplatenými preddavkami najneskôr do jedného mesiaca po obdržaní ročného vyúčtovania od jednotlivých dodávateľských subjektov. Následne na základe skutočnej spotreby plnení spojených s užívaním predmetu nájmu predloží Prenajímateľ Nájomcovi písomné vyúčtovanie preddavkov v lehote do 30 dní odo dňa, kedy bude ročné vyúčtovanie doručené Prenajímateľovi.
5. Na základe tohto vyúčtovania Nájomca doplatí Prenajímateľovi vzniknutý nedoplatok do 30 dní odo dňa predloženia vyúčtovania Nájomcom.
6. Nájomca bude uhrádzať nájomné prevodom na účet Správcu bytu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy vždy do 5. dňa mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa nájomné platí.
7. Úhrady preddavkov za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu Nájomca platí spolu s nájomným.
8. V prípade akýchkoľvek hotovostných úhrad platí, že miestom plnenia je miesto sídla Správcu bytu. O každej hotovostnej platbe si zmluvné strany vyhotovia písomné potvrdenie.
9. Ak Nájomca bude v omeškaní s platením nájomného, alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, bude mu Prenajímateľ účtovať poplatok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení.

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

Čl. VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a preberá ho do užívania v stave, v akom sa nachádzal ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel zmluvne dohodnutý, t. j. za účelom uvedeným v čl. IV. tejto Zmluvy. Účel nájmu možno meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody, vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku je Nájomca povinný znášať vzniknuté škody.
5. Zmeny na predmete nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom Prenajímateľa. Ak Nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu Prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.
6. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu na vlastné náklady. Ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
7. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu sami, alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo ktorým Nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Ak tak Nájomca neurobí, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto Zmluvy, a ktoré sa týkajú identifikácie Nájomcov (napr. zmena bydliska atď.).
9. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly predmetu nájmu môže vykonávať Prenajímateľ len v prítomnosti Nájomcu alebo osoby s ním žijúcej v spoločnej domácnosti, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas Nájomcu nemohol objektívne získať. Prenajímateľ má neobmedzené právo vstupu do predmetu nájmu aj bez prítomnosti Nájomcu po skončení nájomného vzťahu.
10. Okrem kontroly predmetu nájmu je Nájomca povinný predmet nájmu sprístupniť Prenajímateľovi alebo ním určenej osobe za účelom vykonania prehliadky, odstránenia porúch, vykonania pravidelných odborných obhliadok a skúšok technických zariadení (kontrola elektrického vedenia, revízie, atď.).
11. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu zániku nájmu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho Nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní nájmu bude spísaný protokol, ktorý bude obsahovať stav predmetu nájmu ku dňu jeho prevzatia a stav meračov energií.
12. Nájomca môžu zvýšiť alebo znížiť počet osôb trvale sa zdržujúcich v byte len po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa.
13. Po podanej výpovedi alebo tri mesiace pred skončením nájmu a odovzdaním veci je Nájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie jeho prehliadku v prítomnosti Prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

Čl. VIII. Skončenie Zmluvy

1. Nájom bytu zaniká
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby uvedenej v článku V. tejto Zmluvy,
 - c) výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu ak:
 - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Dôvod výpovede sa musí vo výpovedi skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je výpoveď neplatná. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
4. K výpovedi z dôvodov uvedených v ods. 2 písm. d), je Prenajímateľ povinný priložiť k výpovedi listinu, ktorá preukazuje dôvod výpovede.
5. Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu kedykoľvek aj bez udania dôvodu, so zachovaním výpovednej lehoty podľa ods. 6 tohto článku Zmluvy.
6. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v deň vrátenia nedoručenej zásielky poštou.
7. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Nehnutelnosť Prenajímateľovi do pôvodného stavu v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

Čl. IX. Vyhlásenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť Zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť Zmluvy alebo riadne plnenie ich povinností a záväzkov podľa tejto Zmluvy.
3. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou zmluvnou stranou alebo ak niektorá zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v tejto Zmluve, zaväzuje sa

nahradiť druhej zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej zmluvnej strane vznikla. Právo dotknutej zmluvnej strany odstúpiť od tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.

Čl. X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny a doplnky tejto Zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom obidvoch zmluvných strán.
3. Táto Zmluva nahrádza všetky predošlé dohody vykonané ústne alebo písomne, týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne touto Zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na uzatvorenie tejto Zmluvy, v Zmluve prejavili svoju vôľu slobodne a vážne, pred jej podpísaním si ju prečítali, tejto porozumeli a súhlasia s jej obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Prehlasujú, že Zmluva nebola uzatvorená v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Preberací a odovzdávací protokol
8. Táto Zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho 1 (jeden) vyhotovenie obdržia Nájomca a 2 (dve) vyhotovenia obdrží Prenajímateľ.