

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Základná umelecká škola M. Schneidera-Trnavského
Štefánikova 2
917 01 Trnava
v.z. PaedDr. Gabrielom Kalapošom, riaditeľom ZUŠ
/ ďalej len „prenajímateľ“/
2. Nájomca: Jaroslav Grinaj
nar. 3.9.1959
bytom : 919 22 Majcichov 613
/ ďalej len „nájomca“/

Čl. II. Predmet nájmu

1. Na základe Súhlasu primátora mesta Trnava č. OS 32180-68129/2016/Blž zo dňa 14. 10. 2016 prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania 2 izbový byt nachádzajúci sa na 1. podlaží bytového domu súp. č.92/2 na ulici Štefánikova v Trnave, (ďalej len „byt“).
2. Byt 1. kategórie pozostáva z 2 izieb, kuchyne, kúpeľne, 2 predsiení, šatníka a WC
3. Súčasťou bytu : kuchynská linka, automatická pračka, chladnička a plynový sporák
4. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 94,32 m²
5. Opis stavu bytu je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. III. Doba nájmu

Nájom bytu sa uzatvára na dobu **určitú** , počas výkonu práce – počas výkonu funkcie školník-údržbár ZUŠ M. Schneidera-Trnavského

Čl. IV. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom protokolárneho prevzatia bytu, uvedeného v čl. II. tejto zmluvy, vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Výška nájomného je stanovená platným cenovým predpisom a výška preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu je určená v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za plnenia za užívanie bytu (ďalej len „Predpis“), ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Úhrady nájomného a úhrady preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu sa nájomca zaväzuje platiť až do fyzického, protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi po skončení nájmu a súčasne až do doby ukončenia zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie bytu nájomné vo výške 40,00 eur/mesačne vrátane preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu ..
3. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia poskytované s užívaním bytu, dohodnuté v odseku 2 tohto článku je nájomca povinný platiť najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet uvedený v Predpise. Pri platbách realizovaných prevodným príkazom z bankového účtu je nájomca povinný uvádzať určený variabilný symbol: mesiac/rok úhrady nájomného / napr 102016 /

4. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu kalendárneho roka zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na plnenia, ak sa zmenia cenové predpisy, alebo v závislosti od zmeny počtu bývajúcich osôb, zmeny nákladov za plnenia, alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
5. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 4, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného alebo výšku mesačných preddavkov na plnenia odo dňa uvedeného v platnom cenovom prepise, alebo od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo na vykonanie zmeny.
Pri zmene výšky nájomného alebo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ doručí nájomcovi nový Predpis, ktorý bude novou samostatnou prílohou tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu do 31. mája nasledujúceho roka.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Zároveň je nájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo preddavkov, prípadne nedoplatku z ročného vyúčtovania. Nájomca je povinný v prípade zaslania upomienky zaplatiť aj poplatok za vypracovanie upomienky vo výške podľa aktuálneho cenníka poplatkov prenajímateľa. Nájomcovi zaniká povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na plnenia poskytované s užívaním bytu podľa ods. 1. a ods. 2. tohto článku dňom protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi, alebo až dňom ukončenia zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie, podľa tohto, ktorá z uvedených skutočností nastane neskôr.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi protokolárne byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ak nebude dohodnuté inak, a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv. Nájomca je povinný dodržiavať domový poriadok. Opakované porušenie domového poriadku prenajímateľ bude považovať za vážne porušenie povinností nájomcu, čo je dôvod na výpoveď z nájmu.
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním (ďalej len „drobné opravy“) a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.
Drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva a vybavenia, vrátane výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia, ktoré sú uvedené v prílohe k tejto zmluve a tiež opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva a vybavenia, vrátane výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia, ktorých hodnota nepresiahne 6,64 eura/opravu.
Nákladmi spojenými s bežnou údržbou bytu sa na účely tejto zmluvy rozumejú náklady na práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní a to najmä, no nie výlučne náklady na maľovanie, opravy vstavaného nábytku a pod.
4. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov v plnej výške.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú neodborným zásahom do vyhradených technických zariadení, ktorá vznikla v súvislosti so zabezpečením drobných opráv a/alebo bežnou údržbou bytu.
7. Nájomca povinný závady a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí on sám, alebo členovia jeho domácnosti, prípadne návštevy nájomcu, odstrániť na svoje náklady. V prípade, ak nájomca neodstráni na svoje náklady závady a poškodenia spôsobené na byte, spoločných priestoroch a zariadeniach domu podľa predchádzajúcej vety, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a považovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Ak nájomca neodstráni poškodenia v byte, spoločných priestoroch

a zariadeniach domu, toto konanie bude považované za vážne porušenie povinnosti nájomcu, čo je dôvod na výpoveď z nájmu bytu podľa článku VI. ods. 3 tejto zmluvy.

8. Chov akýchkoľvek domácich zvierat v byte je možné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani akékoľvek zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote do jedného mesiaca od vzniku týchto skutočností.
12. Nájomca sa zaväzuje bez výhrad sprístupniť byt za účelom vykonania obhliadky bytu, deratizácie, dezinfekcie, odpočtu meračov a kontrole počtu osôb prihlásených v byte.
13. Nájomca berie na vedomie, že dodávateľ elektrickej energie uzatvorí s nájomcom zmluvu o dodávke elektrickej energie len za predpokladu, že predchádzajúci nájomca bytu ukončil odber elektrickej energie na odbernom mieste prislúchajúcom k bytu a zrušil zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je uzatvorený s tým, že k zapojeniu odberného miesta a k dodávke elektrickej energie do bytu môže dôjsť až po úhrade prípadných záväzkov predchádzajúceho nájomcu bytu voči dodávateľovi elektrickej energie.
14. Nájomca ako školník-údržbár je povinný vykonávať nasledovné práce, na ktoré je nájom bytu viazaný:
 - Opravy a údržbu
 - Odpratávanie snehu a posyp chodníka pred budovou ZUŠ v zimnom období
 - Vykurovanie priestorov na Trojičnom námestí / 3 predajne /
 - Sprístupnenie budovy v mimopracovnom čase
 - Udržiavanie vstupu /aj brány / a školského dvora v čistote

VI.

Skončenie nájmu bytu

1. Nájom bytu sa skončí :
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
3. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len z dôvodov ustanovených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tiež z dôvodu opakovaného vážneho porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zo strany nájomcu. Za vážne porušenie povinností nájomcu sa pre účely tejto zmluvy považuje opakované porušenie domového poriadku v období bezprostredne nasledujúcich šiestich mesiacov a neodstránenie závad a poškodení v byte, spoločných priestoroch a zariadeniach domu podľa článku V. ods. 7 tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať uvoľnený byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihladením na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne na predmete nájmu. Zároveň je nájomca povinný zabezpečiť na svoje vlastné náklady vymaľovanie bytu jednotne bielou farbou tak, aby nedochádzalo k presvitaniu podkladovej farby.

V prípade, ak nájomca neodovzdá uvoľnený byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihladením na opotrebenie obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe a/alebo ak nájomca nezabezpečí vymaľovanie bytu podľa predchádzajúcej vety, má prenajímateľ právo uviesť uvoľnený byt do stavu

zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu a zabezpečiť vymaľovanie bytu bielou farbou, a požadovať od nájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.

6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu bytu splatiť všetky svoje prípadné záväzky voči dodávateľovi elektrickej energie a v tento deň s dodávateľom elektrickej energie aj písomne zrušiť zmluvu o dodávke elektrickej energie. Nájomca je zároveň povinný v deň ukončenia nájmu odovzdať protokolárne byt. Pri ukončení nájomného vzťahu založeného touto zmluvou je nájomca povinný uhrádzať nájomné a preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu až do doby odovzdania bytu prenajímateľovi alebo do doby ukončenia zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie, podľa tohto, ktorá z uvedených skutočností nastane neskôr.

Čl. VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle ZUŠ M. Schneidera-Trnavského
2. Do nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy sú zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.
3. Túto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou zmluvných strán. Ustanovenia článku IV. ods. 4 a 5 tým nie sú dotknuté.
4. V zmysle ustanovenia § 11 zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva nájomca svojim podpisom súhlas prenajímateľovi na spracovanie osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely plnenia tejto zmluvy, počas trvania tejto zmluvy, najneskôr však do doby vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy a uplynutia doby archivácie.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží jedno vyhotovenie a nájomca jedno vyhotovenie.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Súhlas primátora mesta Trnava s uzatvorením nájomnej zmluvy, Predpis, Prehľad bývajúcich a príloha obsahujúca drobné opravy.
8. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

Táto zmluva bola zverejnená na webovom sídle ZUŠ M.Schneidera-Trnavského

V Trnave 2. 11. 2016

V Trnave, dňa 2. 11. 2016

Prenajímateľ:

Nájomca:



PaedDr. Gabriel Kalapoš
riadiť



Jarošlav Grinaj
školsník - údržbár

ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA
M. Schneidera - Trnavského
Štefánikova 2, 917 00 Trnava

PREBERACÍ PROTOKOL PRI ZMENE VLASTNÍKA BYTU

Adresa bytu:

Štefánikova 2

Odovzdávajúci:

Základná umelecká škola M. Schneidera-Trnavského

Štefánikova 2

917 01 Trnava

v.z. PaedDr. Gabriel Kalapoš, riaditeľ

Preberajúci:

Meno a priezvisko:

Jaroslav Grinaj

Školník-údržbár

**Dolupodpísaní odovzdávajúci odovzdávajú a preberajúci preberajú
byt/nehnutel'nosť s uvedenými stavmi meračov**

ku dňu: 1. 12. 2016

Energie	Číslo merača	Stav merača
studená voda	vodomer č. 6985324	268 m ³

Poznámky k stavu bytu:

Byt 1. kategórie bez závad

Súčasť bytu vo vlastníctve ZUŠ M.Schneidera-Trnavského:

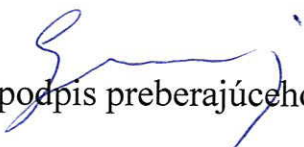
- 1. Kuchynská linka**
- 2. Automatická pračka ELECTROLUX**
- 3. Chladnička BECO**

Záverečné ustanovenia:

Odovzdávajúci a preberajúci súhlasia, aby sa vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu uskutočnilo k 31. 12. príslušného roka

V Trnave, 1. 12. 2016


Podpis odovzdávajúceho
ZÁKLADNÁ UMELECKÁ ŠKOLA
M. Schneidera - Trnavského
Štefánikova 2, 917 00 Trnava


podpis preberajúceho