

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Nitriansky samosprávny kraj

v zastúpení: KRAJSKÝM OSVETOVÝM STREDISKOM V NITRE

Sídlo: Fatranská 3, 949 01 Nitra

Zastúpený: Mgr. Danielou Gundovou - riaditeľkou

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK92 8180 0000 0070 0031 1206

IČO : 31602709

a

Nájomca: Peter Hubinský

bytom: Dlhá 86, 949 01 Nitra

ktorí sa dohodli slobodne a vážne, bez skutkového alebo právneho omylu na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom trojizbového bytu v budove so súpis. č. 917 , s celkovou podlahovou plochou bytu 77 m², ktorý je na správe katastra v Nitre zapísaný na liste vlastníctva č. 1024, parc. č. 973/3, pre katastrálne územie Chrenová I.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva do užívania za odplatu nájomcovi trojizbový **byt s príslušenstvom** nachádzajúci sa v prízemí budovy KRAJSKÉHO OSVETOVÉHO STREDISKA V NITRE.

Čl. II

Opis bytu

1. Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, úhrada za užívanie bytu, údaje o osobách bývajúcich v byte sú uvedené v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu**, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III

Charakter bytu

1. Predmetný byt je v kategórii I.

Čl. IV

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako na bytové, môže tento byt užívať, len s písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory. Spoločnými priestormi sa pri tom rozumie parkovisko KOS v Nitre.

Čl. V

Vznik, doba a zánik nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to: **od 1.2.2017 do 31.1.2018**
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia §710-711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať byt aj s príslušníkmi jeho domácnosti do 30 dní od zániku nájmu.
3. Nájomca berie na vedomie, že je povinný po skončení nájomného vzťahu byt uvoľniť bez nároku na bytovú náhradu.
4. Prenajímateľ môže dať nájomcovi výpoveď iba z dôvodov vymedzených v zákone.
5. Ak je daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím tejto lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.

Čl. VI

Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, splatnosť a spôsob platenia

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/2008. Spôsob výpočtu nájomného za užívanie bytu, je uvedený v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu**, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je určený vo výške **180,- EUR/mesačne**.
2. Úhradu za nájom a zálohu za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátna pokladnica, **IBAN SK92 8180 0000 0070 0031 1206**. Mesačná úhrada za príslušný kalendárny mesiac je splatná do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak sa zmenia cenové predpisy alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, alebo výmenou doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.

4. Ak nastanú skutočnosti uvedené v bode 3, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
5. Úhrada služieb spojených s nájomom /plyn, voda, TUV, atď./ je stanovená osobitným určením, ktoré tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Mesačné úhrady za služby sú zálohové a podliehajú vyúčtovaniu na konci zúčtovacieho obdobia na základe vyúčtovacej faktúry.
6. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné alebo inú zročnú pohľadávku voči prenajímateľovi v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení nesk. predpisov.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to najmä:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytu. Spoločnými priestormi sa pri tom rozumie parkovisko KOS v Nitre.
3. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené v súlade a v rozsahu vyplývajúcom z nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.
5. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho v takom stave odovzdať prenajímateľovi, pričom sa berie ohľad na bežné opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť vstup do bytu prenajímateľovi za účelom technickej kontroly a vykonania opráv.
7. Ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod bodom 4 až 6 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
8. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závaďy a poškodenia v byte, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby, zdržujúce sa v byte s jeho súhlasom.
9. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať bez súhlasu prenajímateľa v byte alebo v dome stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do ďalšieho prenájmu alebo výpožičky.
11. Nájomca je zodpovedný za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a požiarnej ochrany v zmysle § 4 a 5 zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona NR-SR č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov.

ČL. VIII
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sú povinné po nadobudnutí platnosti nových všeobecne záväzných právnych predpisov /ekonomických, právnych, cenových/ zosúladiť obsah tejto zmluvy s nimi v lehote do 30 dní odo dňa ich účinnosti.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými platnými predpismi.
4. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
5. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
6. Nájomná zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ, dva nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre zriaďovateľa a vlastníka nehnuteľnosti.
7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť udelením súhlasu s jej uzavretím zriaďovateľom prenajímateľa, ktorým je Nitriansky samosprávny kraj.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola podpísaná v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Nitre, dňa

Prenajímateľ:
Mgr. Daniela Gundová, riaditeľka KOS

Nájomca:
Peter Hubinský

Príloha č. 1 – Evidenčný list bytu

Príloha č. 2 – Stanovenie záloh za plnenia spojené s užívaním bytu