

Zmluva o nájme bytu č. 01/2014

Čl. 1 Zmluvné strany

- 1. Prenajíateľ:** Spojená škola Kollárova 17, Sečovce
sídlo: Kollárova 17, 078 01 Sečovce
zastúpený: Ing. Milan Leškanič , riaditeľ školy
bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
číslo účtu: 7000226546/8180
IČO: 35568356
- 2. Nájomca :** Mgr. Ľuboš Tejbus
narodený : 26. 07. 1974,
bydlisko: Kollárova 17, 078 01 Sečovce

Čl. 2 Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ, Spojená škola Kollárova 17, Sečovce, má predmetnú nehnuteľnosť Internát na ulici Kollárovej č. 17 v Sečovciach, evidovanej na Správe katastra Trebišov, katastrálne územie Sečovce, list vlastníctva č. 2739, na parcele č. 581/2, súpisné číslo 448 zverenú do správy vlastníkom – Košickým samosprávnym krajom, nám. Maratónu mieru č,1, 042 66 Košice a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania :
- a) služobný byt, ktorý pozostáva z kuchyne a 2 izieb,
 - b) spoločné priestory a
 - c) príslušenstvo,
- nachádzajúce sa na 1. poschodí o rozlohe 83 m² , z toho je podlahová plocha obytných miestností 45,70 m², podlahová plocha vedľajších miestností je 30,60 m² a podlahová plocha príslušenstva je 6,70 m².
- Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytu a právo používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

Čl. 3 Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 01. 2014 do 31. 12. 2014.

Čl. 4 Výška nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za plnenie spojené s užívaním bytu je stanovená na základe Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
- Výška základného nájomného za byt je 67,11 EUR za mesiac.
- Plnenia poskytované s užívaním bytu sú nasledovné :
- a) paušálna platba za dodávku tepla a TUV 37,29 EUR mesačne,
 - b) paušálna platba za vodné a stočné 17,10 EUR mesačne,
 - c) paušálna platba za elektrickú energiu 16,50 EUR mesačne,
 - d) internetové služby 10,00 EUR mesačne.

2. Nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať v celkovej výške 148,00 EUR mesačne .
3. Úhrady nájomného a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu bude nájomca uhrádzať na účty prenajímateľa za každý mesiac k poslednému dňu mesiaca, kedy sú úhrady splatné, na základe faktúr vystavených prenajímateľom.
4. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu v dohodnutej lehote, zaplatí prenajímateľovi od prvého dňa omeškania úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 OZ, pokiaľ by nezaplatil nájomné alebo platby za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.

Čl. 5

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho používaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia .
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv zabezpečí, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným ubytovaným nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte a v nebytových priestoroch spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú uhradí v plnej výške a ak sa tak nestane má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
7. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom/ výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod./ bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave / hygienicky vybielený/ s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
10. Skončenie nájmomného vzťahu:
 - a) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu, resp. písomnou výpoveďou.
 - b) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu :
 - ak nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy spoločenského správania,
 - ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívateľom bytu za čas dlhší ako 3 mesiace počas platnosti nájmomného vzťahu,
 - ak je potrebné z dôvodu záujmu prenajímateľa bytom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byť dlhší čas užívať.

11. Nájomca je oprávnený prenechať byt do podnájmu iba so súhlasom prenajímateľa.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú do 31. 12. 2014.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 OZ.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 01. 01. 2014.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
5. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol daný listom č. 4421/2013/OSK-34425 zo dňa 18. 12. 2013,
 - nákres umiestnenia prenajímaných priestorov.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží tri exempláre a nájomca jeden exemplár.
8. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

V Sečovciach dňa

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

Ing.Milan Leškanič
riaditeľ školy

Mgr.Ľuboš Tejbus