

# Zmluva o nájme bytu č.2/2018 - byt

Zmluvné strany a to :

prenajímateľ:

**Základná škola Miloša Janošku**

Sídlo: Ul. čs. brigády 4, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 37810472

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SKFP 5000 0000 0000 0000 0000

*/ďalej len „prenajímateľ“/*

**a**

nájomca:

1) Meno a priezvisko: **Mgr. Janka Cuprová**

Dátum nar.

Trvalý pob.

ý Mikuláš

*/spolu ďalej len „nájomca“/*

*uzatvárajú podľa § 685 a nasledujúce zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto zmluvu o nájme bytu:*

## ČLÁNOK I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ je správcom bytu č. **2** (ďalej len „byt“) nachádzajúceho sa na prvom poschodí, vo vchode č. **1 ZÁKL. ŠKOLY S 2 B.J.** súp. č. **1174** (ďalej len „dom“), postaveného na pozemku parc. reg. C- KN č. **905/1** na Ul. čs. brigády č.4 v Liptovskom Mikuláši, katastrálne územie Liptovský Mikuláš, s jeho súčasťami a príslušenstvom, stojacom na pozemku parc. č. **KN-C 905/1**, vlastníkom predmetných nehnuteľností je Mesto Liptovský Mikuláš.
- 1.2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tohto článku zmluvy sú vedené na LV č. **5915 ako ZÁKL. ŠKOLA S 2 B.J.** Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, pre kat. územie Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš.

## ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcovi v celosti byt č. **2** so všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva zo 4 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, predsieň, hala kúpeľňa, WC, komora nachádzajúce sa v byte a pivnica o výmere **17 m<sup>2</sup>** nachádzajúca sa v suteréne (ďalej len „predmet nájmu“). Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a loggií) je **97 m<sup>2</sup>**.  
Byt je zaradený do kategórie: **I.**  
Poloha a plocha bytu a jeho príslušenstva, ako aj opis bytu, sú popísané a špecifikované v Zápisnici o prevzatí bytu (ďalej len „Zápisnica o prevzatí bytu“), ktorou nájomca potvrdí prevzatie predmetu nájmu.
- 2.2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný a špecifikovaný v čl. II. bod 2.1. tejto zmluvy, spolu s jeho súčasťami a s príslušenstvom a právami a povinnosťami s tým spojenými, a nájomca tento predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy.

predmet nájmu preberá a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa čl. IV. tejto zmluvy.

- 2.3. Okrem bytu prenajímateľ prenecháva nájomcovi aj zariadenie bytu, ktoré je taktiež popísané v Zápisnici o prevzatí bytu. Nájomné za toto zariadenie bytu je už zahrnuté v nájomnom podľa čl. IV. tejto zmluvy.
- 2.4. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať spoločné časti a spoločné zariadenia nachádzajúce sa v predmetnom vchode základnej školy. Predmet nájmu preberá nájomca bez závad, spôsobilý k okamžitému nastahovaniu, užívaniu a bývaniu.
- 2.5. Spolu s nájomcom sú oprávnené byt užívať výlučne tieto osoby:
  1. **Lucia Cuprová,**
  2. **Šimon Cupra**Ďalšie osoby, bez súhlasu prenajímateľa, nie sú oprávnené v predmetnom byte trvale ani prechodne bývať.

### **ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNİK**

- 3.1. Nájom predmetu nájmu sa uzatvára na dobu určitú, **od 28.7.2018 na dobu 5 rokov**. Uplynutím tejto doby sa nájom skončí. Ďalší nájom po uplynutí uvedenej dohodnutej doby nájmu alebo po zániku nájmu z iného dôvodu môže vzniknúť medzi zmluvnými stranami len novou písomnou zmluvou o nájme.
- 3.2. Nájom bytu môže tiež zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom k poslednému dňu v mesiaci.
- 3.3. Prenajímateľ môže nájom bytu písomne vypovedať len z dôvodov uvedených v zákone. V takom prípade sa nájom skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je **tri** mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 3.4. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že nájomca môže aj pred skončením dohodnutej doby nájmu túto zmluvu kedykoľvek a aj bez udania dôvodu písomne vypovedať. Výpovedná lehota je **jeden** mesiac a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Uplynutím tejto výpovednej lehoty nájom zaniká.
- 3.5. V prípade zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu je nájomca povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať bez zabezpečenia akejkoľvek bytovej náhrady zo strany prenajímateľa a zároveň je povinný prenajímateľovi odovzdať všetky kľúče a ostatné veci, ktoré s nájmom bytu prevzal. V prípade porušenia týchto zmluvných povinností sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1,- € za každý deň omeškania s vysťahovaním sa a vypratáním bytu alebo s vrátením kľúčov a ostatných prevzatých vecí prenajímateľovi.
- 3.6. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje predmetný byt a jeho zariadenie odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

Plnenie povinností nájomcu podľa tejto zmluvy sa nepovažuje za riadne, ak počas trvania nájomného vzťahu, alebo po jeho zániku nastane skutočnosť, ktorá odôvodňuje uplatnenie niektorého z výpovedných dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. b), c), d), e), f), alebo g) Občianskeho zákonníka

### **ČLÁNOK IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ**

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške **72,24 €** (ďalej len „nájomné“). Výpočet výšky nájomného je uvedený v Evidenčnom liste (ďalej len „Evidenčný list“), ktorý je prílohou č. 3 tejto zmluvy. V takto dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá mesačná úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu, najmä za spotrebu vody.
- 4.2. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi pravidelnú mesačnú zálohu (preddavky) na úhradu za služby vo výške podľa Predpisu pre výšku mesačných preddavkov za nájom

a sprostredkovanie služieb spojených s užívaním bytu najmä za spotrebu vody vo výške **12,56 €**(ďalej len „Predpis“). **Predpis spolu: 84,80 €.**

- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny iných všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov za tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Evidenčného listu a/alebo Predpisu nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo na inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi a nájomca je povinný v zmysle doručeného Predpisu platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
- 4.4. Dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne pozadu vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na účet číslo SK 50 5600 0000 0081 0949 3001 a to prostredníctvom SIPA (Inkaso).
- 4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka, vykonať vyúčtovanie úhrad za služby za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní po doručení príslušného vyúčtovania nedoplatku. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
- 4.6. V prípade omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného alebo zálohy na služby sa tento zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.7. Ak sa nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožní prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného a záloh za služby podľa tejto zmluvy až do dňa jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
- 4.8. Nájomca je povinný označiť každú platbu nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní variabilným symbolom č. 12018 a identifikačným údajom, ktorým je meno a priezvisko nájomcov, a zároveň je nájomca povinný pri každej platbe nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní uviesť na aký nárok prenajímateľa a za aké časové obdobie jeho vzniku túto platbu poukazuje (plní). Ak nájomca každú platbu prenajímateľovi neidentifikuje spôsobom podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy je prenajímateľ oprávnený si ju započítať najprv na najskôr splatné nájomné, potom na najskôr splatnú úhradu za služby alebo preddavky na ne, ďalej na poplatok z omeškania, a až potom na ostatné peňažné nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Taktiež proti pohľadávke nájomcu na zaplatenie preplatku na vyúčtovaní podľa bodu 4.5. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený si započítať akúkoľvek svoju splatnú pohľadávku na nájomnom alebo úhradách za služby.

#### **ČLÁNOK V.**

##### **DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH BYTOVÉHO DOMU;**

##### **ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ ICH VÝMENY**

- 5.1. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a dodatkov (popis drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním tvorí príloha č. 1 tejto zmluvy ) a náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva.
- 5.2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov podliehajú nasledovným pravidlám:
  - a. Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
  - b. Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
  - c. Nárok na bezplatnú výmenu nefunkčného, neopraviteľného alebo nepoužiteľného konštrukčného prvku má nájomca bytu až po uplynutí jeho životnosti.
  - d. Výmena konštrukčného prvku ak je tento nefunkčný, neopraviteľný je možná až po jeho obhliadke správcom - prenajímateľom. V prípade, že sa odsúhlasí výmena pred uplynutím životnosti, musí si nájomca doplatiť

nadobúdajúcu cenu a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy.

#### ČLÁNOK VI. OSTATNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného, inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájomnej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu nevykonávať žiadne stavebné ani iné úpravy (ďalej len „zmeny“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu podľa ustanovení osobitných predpisov (napr. Stavebný zákon). V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním zmien na predmete nájmu nájomcovi bude súčasťou písomného súhlasu prenajímateľa i výslovná špecifikácia týchto zmien, a to podľa popisu a zoznamu tak, ako bude predložený v žiadosti nájomcu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade uskutočnenia zmien na predmete nájmu nájomca nemá právo na úhradu nákladov vynaložených na uvedené zmeny. Zmluvné strany sa výslovne dohodli a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho zániku, zrušení alebo inom skončení nemá nájomca právo na protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu s prísl., s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľov bytu.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 6.5. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať prevádzkový poriadok školy. Nájomca je povinný správať sa tak, aby nedochádzalo k narušovaniu pokojného bývania ostatných nájomcov bytov, aby nebola ohrozená bezpečnosť ostatných nájomcov bytov prípadne neboli narušené dobré mravy v dome. **Nájomcovia bytových priestorov, ktoré sú súčasťou budovy základnej školy sú oboznámení a stotožnení bez obmedzenia a výhrad s prevádzkovým poriadkom školy počas celého dňa v priebehu roka, ktorý sa zaväzujú rešpektovať a dodržiavať všeobecné obmedzenia.**
- 6.6. Zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne predpisy a opatrenia v byte aj dome, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 6.7. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje uhradiť platby spojené s užívaním predmetného bytu aj za obdobie od 01.07.2018 do účinnosti tejto zmluvy.

#### ČLÁNOK VII. SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

- 7.1. Nájomca zároveň vyhlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov nájomcu.


#### ČLÁNOK VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Táto zmluva je vyhotovená v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Liptovskom Mikuláši č. 60/2018 zo dňa 27.7.2018.
- 8.2. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.

- 8.1. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručenie uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 8.2. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.
- 8.3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.
- 8.5. Táto zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle školy V zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení je povinne zverejňovanou zmluvou.
- 8.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

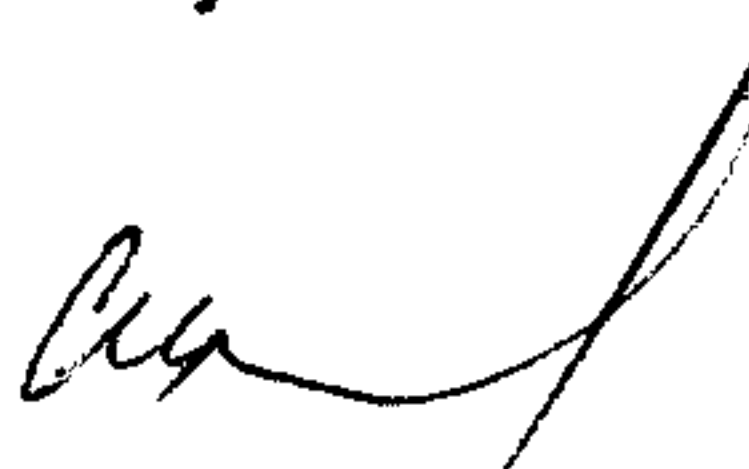
V Liptovskom Mikuláši, dňa 28.07. 2018

*za prenajímateľa*

  
Mgr. Robert Jánošík  
zástupca školy



*nájomca*

  
Mgr. Janka Čuprová  
riaditeľka školy