

Zmluva o nájme bytu

(podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka)

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

meno, priezvisko, titul:

Ing. Jozef Klink, MBA

trvale bytom:

dátum narodenia:

bankové spojenie:

číslo účtu:

SK24 7500 0000 0040 0573 0238

mobil :

ako prenajímateľ na strane jednej (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

meno, priezvisko / obchodné meno:

Gymnázium, Park mládeže 5, 040 01 Košice

trvale bytom / sídlo:

Park mládeže 5, 040 01 Košice

v zastúpení / kontaktná osoba:

RNDr. Alena Bobáková, riaditeľka

IČO:

35 531 754

bankové spojenie:

Štátna pokladnica

číslo účtu:

SK30 8180 0000 0070 0026 1106

Telefónne číslo:

ako nájomca na strane druhej (ďalej len "Nájomca") a spolu Prenajímateľ a Nájomca (ďalej len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „Zmluva“).

Čl. II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom Zmluvy je nájom Bytu č.3 nachádzajúci sa v Košiciach na Komenského ulici č. 65, na prvom poschodí, ktorý tvorí: obývacia izba - spálňa, obývacia hala - obývačka, kuchyňa, kúpeľňa a predsieň. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 44,99 m² (súčet obytných miestností a príslušenstva bytu). S nájmom Bytu je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a Pozemku.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu č.3, na prvom poschodí, v obytnom dome vchod 65, ktorých vlastníctvo je zapísané na Správe katastra v Košiciach, na LV č. 12982, k.ú Severné Mesto v časti B, v spoluvlastníckom podiele 1/1. Byt je súčasťou bytového domu súpisné číslo 69.
3. Nájomca bude prenajaté bytové priestory, uvedené v odseku 2. tohto článku zmluvy užívať výlučne za účelom ubytovania zahraničných lektorov, vyučujúcich na Gymnázium, Park mládeže 5, 040 01 Košice.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania vyššie označený Byt vrátane jeho vybavenia, uvedené Čl. III. a to v stave spôsobilom na obvykle užívanie nájomcom. Nájomca je oprávnený užívať predmetný byt spolu s jeho vybavením spôsobom primeraným povahe a určeniu bytu. Pri výkone svojich práv je povinný dbať, aby sa v dome dodržiaval domový poriadok.

Čl. III.

Vybavenie a opis stavu Bytu

1. Základný popis a vybavenie bytu:

- a) Obývacia izba: 1x posteľ, 1x nábytková zostava, plávajúca podlaha, 1x radiátor pod oknom, 1x stropné svietidlo, 1x plastové okno so žalúziami a sieťkou proti hmyzu, 1x dvere.

b) Obývacia hala: 1x rozťahovacia váfanda, 1x taburetka, 1x stôl, 1x nábytková zostava, plávajúca podlaha, 1x radiátor pod oknom, 1x stropné svietidlo, 1x LCD televízor pripevnený na stenu, 1x set-top Box Antik, 1x audio sústava s reproduktormi, 1x stropné svietidlo, 1x plastové okno so žalúziami a sieťkou proti hmyzu.

c) Kuchyňa: 1x kuchynská linka, 1x plynový sporák s el. rúrou, 1x chladnička s mraziacou skrinkou, 1x mikrovlnná rúra, 1x elektrická kanvica, 1x drez, 1x nástenná batéria, riad a iné drobné príslušenstvo, jedálenský pult, 2x stolička, keramická dlažba, obklad, 3x stropné vsadené svietidlá.

d) Kúpeľňa: 1x vaňa so sklenenou zástenou, 1x záchod, 1x umývadlo so spodnou skrinkou, 1x zrkadlo, kúpeľňové doplnky – madlá, vešiačky, 1x práčka, keramický obklad a dlažba, 2x stropné vsadené svietidlá, 1x dvere.

e) Predsieň: 1x bezpečnostné dvere, 1x domáci telefón, 1x vstavaná skriňa s policovým systémom, závesné doplnky – vešiačky, nástenné zrkadlo, keramická dlažba, 1x stropné svietidlo.

2. Súčasťou Bytu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety.

3. Byt je po komplexnej rekonštrukcii, bez väd a nedorobkov.

Čl. IV.

Doba nájmu, účinnosť zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** – od 8.9.2018 do 30.6.2019 za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli na 2 mesačnej výpovednej dobe. Výpovedná doba začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Čl. V.

Cena nájmu a úhrad služieb spojených s nájmom, platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo stanovené vzájomnou dohodou Zmluvných strán vo výške 430,- Eur mesačne, pričom celková suma k vyplateniu za obdobie od 8.9.2018 do 30.6.2019 predstavuje 4199,67Eur v zmysle odsúhlaseného harmonogramu platieb. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné zaplatí Nájomca tak, že k 15.9.2018 uhradí 1189,67,- Eur a nasledovne bude platiť mesačne nájomné vo výške 430,-Eur vždy k 15.temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca počnúc od 15.10.2018 až do 15.4.2019.

Harmonogram platieb:

Kalendárny mesiac	Dátum splatnosti	Harmonogram platieb
September 2018	15.9.2018	1 189,67 €
Október 2018	15.10.2018	430,00 €
November 2018	15.11.2018	430,00 €
December 2018	15.12.2018	430,00 €
Január 2019	15.1.2019	430,00 €
Február 2019	15.2.2019	430,00 €
Marec 2019	15.3.2019	430,00 €
Apríl 2019	15.4.2019	430,00 €
Máj 2019	15.5.2019	0,00 €
Jún 2019	15.6.2019	0,00 €

Úhrady spolu za obdobie od 8.9.2018 do 30.6.2019 4 199,67 €

2. Platby uhradí Nájomca Prenajímateľovi v dohodnutom termíne na účet vedený v ČSOB banke, č. účtu: SK24 7500 0000 0040 0573 0238.

3. V cene nájmu sú zahrnuté úhrady za nasledovné plnenia spojené s užívaním bytu: spotreba elektrickej energie, spotreba plynu, dodávka teplej vody, vodné a stočné, dodávka tepla a TV (ďalej len „Služby“), a to vo výške predpísaných zálohových platieb.

4. Nájomca odovzdá Byt Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a že budú vyrovnané všetky platby nájomného. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a prípadný nedoplatok za Služby, prípadne ak bude Byt alebo zariadenie Bytu poškodené Nájomcom, Nájomca uhradí Prenajímateľovi finančnú náhradu takého nedoplatku (na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb) a poškodenia (vo výške predložení účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci) najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku.

5. Nájomca bude uhrádzať nájomné a prípadný nedoplatok za Služby na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Povinnosť uhradiť nájomné a prípadný nedoplatok za Služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet Prenajímateľa.

Čl. VI.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Táto zmluva je súčasne aj protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. V záverečných ustanoveniach sú zaznamenané stavy meradiel a poznámky o technickom stave predmetu nájmu.

2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, pri ukončení zmluvy je nájomca povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v upratanom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle vzájomnej dohody zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielneho stavu od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

Čl. VII.

Ukončenie nájmu

1. Právo vypovedať túto zmluvu náleží obom zmluvným stranám. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede na adresu druhej zmluvnej strany pre doručovanie alebo po priamom odovzdaní výpovede druhej zmluvnej strane, ak sa nedohodnú inak.

2. Zmluvu o nájme možno skončiť pred uplynutím doby nájmu písomne dohodou alebo výpoveďou s okamžitou platnosťou obzvlášť v dôvodoch, ak Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmovej zmluvy najmä a nielen: ak mešká s úhradou nájomného za viac ako 1 mesiac, ak bez súhlasu prenechá predmet nájmu inej osobe alebo ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom (na iný účel ako vlastné bývanie), alebo ak hrubým spôsobom narušuje, domový poriadok a zásady občianskeho spoluužívania.

3. Výpoveď s uvedením dôvodu v zmysle tohto článku musí byť vyhotovená v písomnej forme.

4. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu v zmysle Zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

2. Prenajímateľ bude predmet nájmu na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnutý účel nájmu.

3. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatého priestoru a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas, byt bude užívať za účelom bývania a nebude byt dávať do podnájmu tretej osobe.

5. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu, najmä domový poriadok a pravidlá slušného správania sa v bytovom dome.

6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä opravy súvisiace s užívaním bytu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia.

7. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby veľkých opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého bytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na nebytových priestoroch a v prípade hrozby vzniku škody, tejto zabrániť. Pri nesplnení tejto povinnosti

Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu, ktorá tým Prenajímateľovi vznikne a zaväzuje sa uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom nehospodárnej prevádzky Nájomcu alebo inou jeho činnosťou.

8. Nájomca svoj majetok a zariadenie zabezpečí proti krádeži a poistí na svoje náklady. Je zároveň povinný na vlastné náklady dať poistiť zodpovednosť za škodu spôsobenú prevádzkou v prenajatom bytovom priestore. V prípade neuzavretia poistnej zmluvy nesie zodpovednosť za vzniknuté škody sám v plnom rozsahu. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu.

9. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú nehodu, živelnú pohromu a ďalšie udalosti, ktoré by spôsobili škodu na majetku Prenajímateľa.

10. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou, škody hradí poisťka nájomcu.

11. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu.

12. Nájomca a Prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 45 až § 50 Občianskeho súdneho poriadku. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresu prenajímateľa alebo nájomcu uvedených v časti „zmluvné strany“ tejto zmluvy.

13. Prenajímateľ (resp. ním poverené osoby) má právo na kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy v predmetných priestoroch po telefonickom alebo písomnom upozornení Nájomcu.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Pri odovzdaní a prevzatí bytu do nájmu bol zistený a odovzdaný:

Stav meradla teplej vody č. 11228869: 00008657

Stav meradla studenej vody č. 10579178: 00029450

Stav elektromeru:

Stav plynomeru č. 6206941: 00145154

Počet odovzdaných zväzkov kľúčov: 2ks

3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení.

4. Túto zmluvu možno meniť a doplňovať iba formou písomného, obojstranne odsúhlaseného dodatku.

5. Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlasujú, že si ju pred podpisom riadne prečítali, že s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich slobodnej a pravej vôle, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo strán, na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Košiciach, dňa 7.9.2018

V Košiciach, dňa 7.9.2108

Za prenajímateľa:

Za nájomcu
GYMNAZIUM
Park mládeže 5 ©
010 0