

Zmluva o nájme bytu č. 31/2022

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: Gymnázium Jozefa Lettricha Martin
Sídlo: Jozefa Lettricha 2, 036 01 Martin
Štatutárny orgán: PaedDr. Eva Kuková, riaditeľ školy
IČO: 00626261
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK57 8180 0000 0070 0048 3526
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Vlasta Kolibová
Trvale bytom: Jozefa Lettricha 2, 036 01 Martin
Rodné číslo: 655418/7409
Dátum narodenia: 18.4.1965
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budova Gymnázia Jozefa Lettricha, Jozefa Lettricha 2, 036 01 Martin so súpisným číslom 4827 postavenej na parcele č. KN-C p.č. 1911/44 o výmere 4741 m², zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Martine, katastrálnym odborom na LV č. 6673 pre katastrálne územie Martin.
2. Nehnuteľnosť uvedenú v Čl. I. ods. 1 tejto zmluvy je v správe Gymnázia Jozefa Lettricha, J. Lettricha 2, 036 01 Martin (správca), ktorý je oprávnený ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Ďalej v texte tejto zmluvy správca vystupuje len ako prenajíateľ.
3. Prenajíateľ prenecháva do nájmu nájomcovi **2-izbový byt** na 1. NP nachádzajúci sa v objekte popísanom v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy (samostatný celok prístupný z dvora), ktorý pozostáva z:

Názov miestnosti	Podlahová plocha (m ²)
zádverie	1,20
chodba	7,23
kuchyňa	10,22
špajza	1,42
chodba	2,74
kúpeľňa	4,11
WC	1,91

izba	20,78
izba	18,83
šatník	2,47
Vypočítaná podlahová plocha	70,91

(ďalej len „predmet nájmu“).

4. Bytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v odseku 3. tohto článku za účelom bývania a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné stanovené podľa odborného posudku č. 1/2021 vyhotoveného znalcom: Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41 Košťany nad Turcom.

Čl. II

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** od **1.2.2022** do **31.1.2023**.
2. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (podľa odseku 1 tohto článku) alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - c) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka alebo
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov alebo
 - e) smrťou nájomcu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď s výnimkou § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka, kedy sa výpovedná lehota predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov t. j. v prípade, ak nájomca nezaplatil nájomné za užívanie bytu alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že je ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov.

Čl. III

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav zmluvné strany odsúhlasujú nasledovne:

- zariadenie bytu – kuchynská linka, kúpeľňa, hygienické zariadenie.
- technický stav bytu – zachovalý a zodpovedajúci veku.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného

1. Výšky nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sú stanovené podľa platných cenových predpisov:
 - mesačná úhrada základného nájomného je **188,00 €** (slovom: *stoosemdesiatosem eur*).

- mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **152,50 €** (slovom: stopäťdesiatdva eur 50/100 centov).
2. Výška nájomného je stanovená podľa odborného posudku č. 1/2021 vyhotoveného znalcom: Ing. Tatiana Klincová, Košťany nad Turcom 327, 038 41 Košťany nad Turcom a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je stanovená podľa spotreby, prípadné zmeny sa uskutočnia vyhotovením dodatku.
 3. Nájomca je povinný platiť **nájomné spolu s úhradou za služby poskytované s užívaním bytu** mesačne vždy **do 20. dňa v mesiaci**, za ktorý sa nájom platí, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa č. účtu : IBAN: **SK57 8180 0000 0070 0048 3526**.
 4. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu riadne v stanovenej výške a včas, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
 5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k cenovým úpravám predpisov, podľa ktorých sa tieto určujú alebo z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ zvýšené nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vykoná dodatkom a tento doručí nájomcovi. Úprava zvýšeného nájomného alebo úhrady za poskytnuté plnenia s užívaním bytu sú záväzné pre nájomcu podľa dohody uvedenej v dodatku.

Čl. V

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. **Prenajímateľ je povinný:**
 - odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom pre užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práva spojený s užívaním bytu,
 - zabezpečiť opravy väčšieho rozsahu, ktorých prevedenie je nevyhnutné pre riadne užívanie bytu.
2. **Nájomca je povinný:**
 - zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvykle udržiavacie práce v byte,
 - oznámiť prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu, potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu,
 - umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
 - ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - dodržiavať pravidlá OPP (ochrana pred požiarmi) v zmysle platných právnych predpisov.
3. **Nájomca nie je oprávnený:**
 - vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,

- uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- nájomca berie na vedomie, že nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu a že pri skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nemá nárok ani na bytovú náhradu.

Čl. VI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedníčkou Žilinského samosprávneho kraja dňom podpísania zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa; inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom, podpísaným obidvoma zmluvnými stranami a so súhlasom zriaďovateľa.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre, nájomca 1 exemplár.
5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

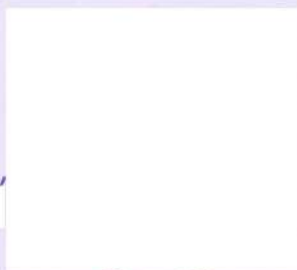
V súlade s čl. 21 ods. 1.3. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK predsedníčka ŽSK **súhlasí** s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline dňa 24.1.2022

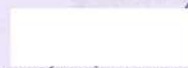


Ing. Erika Jurinová
predsedníčka

V Martine dňa 27.1.2022



PaedDr. Eva Kuková
riaditeľka



Vlasta Kolibová
nájomca