ZMLUVA O NÁJME BYTU Č. 09/2015

Uzavretá medzi zmluvnými stranami

Názov:	Základná škola Ármina Vámbéryho s VJM v Dunajskej Strede
Zastúpené:	PaedDr.Jánom Masszim, riaditeľom ZŠ
Sídlo:	Hviezdoslavova 2094/2
IČO:	36086576
Bankové spojenie:	ČSOB
Číslo účtu:	26766813/7500, 26517593/7500

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Meno, priezvisko:	Bc. Erika Lelkesová
Rodné číslo:	695824/6449
Dátum narodenia:	24.08.1969
Trvalý pobyt:	929 01 Dunajská Streda, Hviezdoslavova ulica 2094/2
Štátne občianstvo:	Slovenská republika

(ďalej len „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
v nasledovnom znení (ďalej len OZ“):

I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 4-izbového bytu nachádzajúceho sa v kat. úz. Dunajská Streda, obec Dunajská Streda, v budove s..č. 2094 a vedeného na LV **č. 5849** ako:
   - byt v budove základnej školy na prízemí základnej školy nachádzajúceho sa na adrese: 929 01 Dunajská Streda, Hviezdoslavova ul. 2094/2
   - na parcele číslo: 3464/530
   - počet obytných miestností: 4
   - príslušenstvo bytu: predsieň, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC.
   - celková podlahová plocha bytu: 79,6 **m²**, z toho obytná plocha je 67 **m²**, a celková plocha vedľajších miestností je 12,6 **m²**
2. Vnútorné zariadenie a vybavenie predmetu nájmu tvorí:
   - zariadenie kuchyne - kuchynská linka, plynový sporák, drez, drezová batéria, elektrický digestor
   - zariadenie kúpeľne - vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie
   - oceľové panelové radiátory
   - podlahové krytiny: PVC, dlaždice, laminátové parkety
3. Správu domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt vykonáva vlastník.
4. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu spolu s jeho vnútorným zariadením nájomcovi do dočasného odplatného užívania.
5. Nájomca je oprávnený prenajatý byt užívať výlučne za účelom zabezpečenia bývania a bez práva opätovného prenájmu.
6. Predmet nájmu na základe tejto zmluvy je oprávnený užívať výlučne nájomca.
7. Iné osoby, ako sú uvedené v ods. 6 tohto článku zmluvy sú oprávnení užívať predmet nájmu len na základe písomného súhlasu prenajímateľa, táto podmienka sa nevzťahuje na

manžela a potomkov nájomcu v priamom rade, ohľadne ktorých má nájomca v tejto súvislosti len oznamovaciu povinnosť.

II. Doba nájmu

1. Nájomný pomer vzniká dňom **1.7.2015 a uzatvára sa na dobu určitú, a to do 30.6.2020.**
2. Nájomný pomer zanikne niektorým z uvedených spôsobov:
   a. uplynutím dohodnutého času nájmu;
   b. písomnou dohodou uzavretou medzi prenajímateľom a nájomcom;
   c. písomnou výpoveďou;
   d. odstúpením prenajímateľa od zmluvy .
3. Nájomca aj prenajímateľ môžu ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže dať výpoveď iba z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je trojmesačná a začína plynúť nasledujúci kalendárny mesiac po mesiaci, kedy výpoveď bude druhej zmluvnej strane doručená.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že neoprávnená manipulácia s vodomerom sa považuje za hrubé poškodzovanie prenajatého bytu, čo je dôvodom na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že poukazom na ust. § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca napriek písomného upozorneniu zo strany prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.
6. Nájomca je povinný najneskôr do 3 dní od skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

III. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom dňom uzatvorenia tejto zmluvy.
2. Nájomca vyhlasuje, že sa dôkladne oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberá do svojho užívania v tomto stave. Nájomca ďalej vyhlasuje, že predmet nájmu v uvedenom stave považuje za spôsobilý na dohodnuté užívanie.
3. Nájomca berie na vedomie, že:
4. bez písomného súhlasu prenajímateľa okrem svojich potomkov v priamom rade a osôb uvedených v článku I. ods. 7 zmluvy nesmie iné osoby prihlásiť k trvalému resp. prechodnému pobytu v prenajatom byte;
5. predmet nájmu nesmie vymeniť resp. prevádzať svoje práva vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.
6. Nájomca sa zaväzuje:
   a. vykonávať v predmete nájmu drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou; drobnými opravami a bežnou údržbou sa rozumejú úkony potrebné k udržiavaniu predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, pokiaľ ich hodnota jednotlivo neprevyšuje 100,-€ bez DPH.
   b. predmet nájmu a spoločné zariadenia, spoločné časti a príslušenstvo bytového domu užívať riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.

c. nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, okrem investícií uvedených v článku IV. ods.1 tejto zmluvy.

d. nahradiť všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré prenajímateľ zistí v lehote do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu.

7. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu povereným zamestnancom prenajímateľa s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

IV. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje v termíne do 31.12.2017 preinvestovať do predmetu nájmu 9 960,- € (slovom deväťtisíc deväťstošesťdesiat eur), ktorá spočíva vo výmene všetkých okien, vonkajších a vnútorných parapetov, vnútorných dverí a zárubne, zdroja teplej vody, opravy omietky okolo vchodových dverí a v prípade potreby výmeny vchodových dverí, výmeny odtoku kuchynského drezu, opravy – výmeny vykurovacieho kotla. Časový harmonogram investícií je oprávnený určiť nájomca na základe vlastného uváženia. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy zároveň vyjadruje súhlas s budúcim technickým zhodnotením predmetu nájmu na základe investícií nájomcu o hnuteľné veci.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu bytu nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na investície uvedené v odseku 1.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že investícia uvedená v odseku 1 tvorí časť protihodnoty nájomného uvedeného v článku V. ods. 1. za obdobie od 1.7.2015 do 30.6.2020.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vykonané investície sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi účtovné doklady o vykonaných investíciách po ich realizácii, najneskôr však do 15.01.2018.
6. V prípade, ak investície uvedené v odseku 1 nebudú vykonané do 31.12.2017 v rozsahu uvedenom v odseku 1, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi pomernú časť nájomného aj spätne a to vo výške, ktorá zodpovedá výške hodnoty nevykonanej investície. Pomerná časť nájomného je splatná do 15 dní odo dňa obdržania faktúry, vystavenej prenajímateľom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu bytu pred uplynutím lehoty uvedenej v článku II. odsek 1 zo strany nájomcu, prenajímateľ nie je povinný uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na investície uvedené v odseku 1.

V. Nájomné a úhrada za služby spojené s nájmom bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 220,- € mesačne (slovom: dvestodvadsať Eur); z celkovej výšky mesačného nájomného sa 166,- € započítava ako protihodnota na investíciu podľa článku IV. ods. 1 a 54,- € mesačne nájomca prevedie bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa č.ú.: **26766813/7500** k variabilnému symbolu: 092015 , vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Nájomca sa ďalej zaväzuje zaplatiť úhradu nákladov za služby spojené s nájmom bytu vždy do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na bankový účet prenajímateľa: **26517593/7500, VS: 092015** a to:
   - zálohu za vodné a stočné vo výške 45,- € / slovom: štyridsaťpäť Eur/ mesačne,
   - paušálnu úhradu nákladov za spotrebu elektrickej energie vo výške 20,- € mesačne

3. Vyúčtovanie spotreby vodného a stočného prenajímateľ vykoná počas trvania nájmu ročne raz k 31.12. na základe nameraných hodnôt podružnými meradlami namontovaných v kuchyni a kúpeľni.
4. Zmluvné strany súhlasne vyhlasujú, že vyúčtovanie vodného a stočného sa vykonalo k 31.12.2014 na základe nájomnej zmluvy platnej do 01.07.2015 so stavom meradla v kuchyni: 316 m^3, v kúpeľni: 686 m^3 a súhlasia s tým, že záloha na vodné a stočné za obdobie od. 01.01.2015 do 31.12.2015 bude vyúčtovaná najneskôr do 31.01.2016.
5. Odber elektrickej energie si nájomca zabezpečuje na základe zmluvy o odbere priamo s dodávateľom služby.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania účastníkmi a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa dajú dojednať len formou očíslovaných písomných dodatkov.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ prevezme dva vyhotovenia, nájomca jedno vyhotovenie a zriaďovateľ Prenajímateľa jedno vyhotovenie.
5. Účastníci zhodne vyhlasujú, že zmluvu si pozorne prečítali, jej obsah im bol vysvetlený a na znak ich výslovného súhlasu s celým jej obsahom, ako prejavu svojej slobodnej, vážnej, určitej a pravej vôle, ako aj prejavu, že zmluva neodporuje zákonu, neobchádza zákon, neprieči sa dobrým mravom a nebola uzavretá za nápadne nevýhodných podmienok alebo v tiesni, pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Dunajskej Strede, dňa 24. júna 2015

Prenajímateľ: Nájomca:

PaedDr. Masszi Ján
riaditeľ školy

Bc. Erika Lelkesová

Základná škola Vámbéryho
s vyučovacím jazykom maďarským
Vámbéry Ármin Alapiskola
Hviezdoslavova ulica č. 2094/2
Dunajská Streda - Dunaszerdahely
IČO: 36 086 576

Za mesto Dunajská Streda:

JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta

MESTO DUNAJSKÁ STREDA 13

V Dunajskej Strede, dňa 24. júna 2015