

25/2023

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
doleuvedeného dňa medzi zmluvnými stranami :

ZMLUVNÉ STRANY :

Prenajímateľ :

Spojená škola, Slančíkovej 2, 950 50 Nitra, Slovenská republika,
zastúpená riaditeľkou školy : PaedDr. Bibiána Fitalová

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca :

Meno a priezvisko: Bc. Tomáš Krajňák
Dátum narodenia: 30. 9. 1989
Rodné číslo: 890930/8958
Trvale bytom: Čordákova 23, 040 23 Košice

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok :

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností v katastrálnom území Chrenová, obec Nitra, okres Nitra, ktoré sú vedené v katastri nehnuteľností, Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na liste vlastníctva 707, ako stavba - budova internátu súpisné číslo 600.
2. Internát sa nachádza na ulici Slančíkovej číslo 600/2 v Nitre.
3. V prístavbe internátu sú okrem iného umiestnené aj bytové priestory- bytové jednotky, (byty) so základným vybavením, inžinierskymi sieťami a ostatným príslušenstvom.

Technický opis bytu:

Spoločná chodba: rozmery: 1,80m x 1,80m = 3,24 m²

Kuchyňa: rozmery: 2,15m x 1,80m = 3,87 m²

Sprcha + WC: rozmery: 1,95m x 1,75m = 3,41 m²

Izba č. A: rozmery: 3,50m x 2,90m = 10,15 m²

Izba č. B: rozmery: 3,55m x 3,00m = 10,65 m²

Celková výmera bytu je 31,12 m²

Ďalej vedený aj ako byt, prípadne bytová jednotka.

II.

Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca preberá do svojho nájmu predmet nájmu popísaný v článku I., ods. 2.
- 2) Nájom nehnuteľnosti popísanej v článku I., ods. 1 až 3 tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú počnúc dňom **1.9.2023** a končiac dňom **31.8.2024**.
- 3) Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu, t.j. za účelom bývania. Nájomca svojim podpisom zároveň potvrdzuje, že bol podrobne oboznámený s predmetom nájmu (bytovou jednotkou) a berie na vedomie, že zvyšná časť bytových priestorov (bytovej jednotky) môže byť prenajímaná bez jeho súhlasu.
- 4) Prenajímateľ si vyhradzuje právo na obsadenie zvyšných obývacích izieb v prípade nevyhnutnej potreby. Za týmto účelom sa môže nájomné primerane znížiť.
- 5) Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať, resp. pokračoval v užívaní bytu od 1.9.2023.
- 6) Nájomca je povinný po skončení nájmu užívanú nehnuteľnosť vypratať a odovzdať kľúče zodpovednej osobe.

III.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

- 1) Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za predmetnú nehnuteľnosť v sume **140,-EUR** mesačne (slovom jednoštyridsať eur mesačne), ktorú sumu je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi za každý kalendárny mesiac vopred vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
- 2) Zamestnanec (nájomca) súhlasí, že za týmto účelom mu budú vykonávané v zmysle ust. § 131 a nasl. Zákonníka práce zrážky zo mzdy až do skončenia zmluvného vzťahu, resp. až do splatenia všetkých nákladov spojených s poskytovaním ubytovania.
- 3) Zamestnanec (nájomca) tiež súhlasí, že rozsah a výšku zrážok určí zamestnávateľ na základe platnej zmluvy o nájme uzatvorenej medzi zamestnávateľom a zamestnancom, resp. na základe iných právnych predpisov, ktorými sú zmluvné strany viazané.
- 4) Zmluvné strany sa týmto dohodli, že prvé dve mesačné splátky za nájomné budú zrazené prvou zrážkou zo mzdy. Nasledujúce zrážky zo mzdy budú vykonávané za nájomné na mesiac vopred. O poslednej zrážke zo mzdy, resp. o skončení zrážok zo mzdy bude zamestnanec upovedomený.
- 5) Výška mesačného nájomného zahŕňa aj spotrebu energií a to plyn, vodné, stočné, elektrickú energiu, odvoz smetí (komunálny odpad), kúrenie, používanie pracovne.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca je povinný užívať prenajatý priestor len na dohodnutý účel nájmu.
- 2) Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú.
- 3) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
- 4) Pri nesplnení povinností uvedených v bode 3 a 4 tohto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
- 5) Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných úprav sa môžu zmluvné strany dohodnúť, v akom pomere budú stavebné úpravy financované prenajímateľom a v akom nájomcom.
- 6) Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu nevykonal alebo nezabezpečil, hoci sa mu oznámila jej potreba.
- 7) Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi v súvislosti s výkonom opráv, na ktorých vykonanie je prenajímateľ povinný, potrebnú súčinnosť, najmä je povinný sprístupniť mu v nevyhnutnej miere predmet nájmu.
- 8) Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky.
- 9) Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na vyššie uvedené adresy účastníkov zmluvy.
- 10) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy.
- 11) Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie, tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu.

V.

Skončenie nájmu

- 1) Nájom skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
- 2) Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - a. výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu pri podstatnom porušení dohodnutých podmienok nájmu, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy. Výpovedná lehota je tri mesiace a

začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede protistrane.

- b. okamžitým zrušením nájomného pomeru pri nezaplatení mesačnej výšky nájomného za dva po sebe idúce kalendárne mesiace.
- 3) V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.

VI.

Záverečné ustanovenia

- 1) Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného, číslovaného dodatku.
- 2) Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a to najmä Občianskym a Obchodným zákonníkom.
- 3) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
- 4) Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.
- 5) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch. Každá zo zmluvných strán obdrží jeden podpísaný (prípadne opečiatkovaný) rovnopis zmluvy. Jeden rovnopis sa založí do evidencie školy.
- 6) V byte sa povoľuje so súhlasom oboch zmluvných strán občasné ubytovanie (2 – 3x týždenne) študentke UMB v B. Bystrici Daniele Ledeckej, nar. 4. 11. 1996 – atlétke ŠK ŠOG, pokiaľ bude reprezentovať tento školský klub.

V Nitre, dňa 31-08-2023

Prenajímateľ :



PaedDr. Bibiana Fitalová

Nájomca :



Bc. Tomáš Krajňák