

ZMLUVA O NAJME BYTU

Uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s najmom bytov a bytovými náhradami a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov a zásad hospodarenia s bytmi v majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja.

Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Gymnázium Topoľčany, Ul. 17. novembra 1180
Súlo: 953 01 Topoľčany, Ul. 17. novembra 1180
Zastupuje: Mgr. Vierou Dzárnejovou, riaditeľkou školy

•

2. Nájomca: Ján Faketa

pracovne zaradený: školník-udržiav

ktorí sa dohodli slobodne a vážne, bez skutočného alebo právneho omylu, na tomto obsahu najímnej zmluvy

Čl. I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcou budovy Gymnázia v Topoľčanoch, Ul. 17. novembra súpis č. 1180, ktorý je na Správe katastra v Topoľčanoch, zapísaný na liste vlastníctva č. 2214, parc. číslo 143.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenácha nájomcovi do užívania 3 izbový služobný byt, nachádzajúci sa na prízemí budovy Gymnázia v Topoľčanoch, Ul. 17. novembra 1180.

Čl. II. Opis bytu

Popis bytu, príslušenstva, jeho vybavenie, stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, úhrada za užívanie bytu, údaje o osobách bytujúcich v byte sú uvedené v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. III. Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako na bytové môže tento byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Nájomca býtu a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, majú podľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory.

Čl. IV. Vznik, doba a zánik nájmu

1. Nájem bytu vzniká nájomcom zmluvou na dobu počas trvania pracovného pomeru nájomca Jána Faketa, v pracovnom zaradení školník-udržiav a nadobúda účinnosť dňom udelenia súhlasu zriaďovateľom, ktorým je NSK v zmysle zák. č. 446/2001 Z.z. v platnom znení a Zásad hospodarenia s bytmi v majetku NSS.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia § 710 - 711 Občianskeho zákonníka pre nájomcu i pre prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať byt aj s príslušenstvom jeho domácnosti do 30 dní od zániku nájmu.
2. Nájomca prehlasuje, že pri ukončení nájomného vzťahu nebude požadovať bytovú náhradu.

Čl. V. Spôsob výpočtu nájomného a úhrady za plnenia poskytované

S užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená podľa Opatrenia MF SR z 28.1.2003 č. R-1/2003, ktorým sa mení Vymer MF SR z 12.3.1996 č. R-1/1996 a prílohy č. 1 Zásad hospodarenia s bytmi v majetku Nitrianskeho samosprávneho kraja. Spôsob výpočtu nájomného za užívanie bytu, je uvedený v Evidenčnom liste pre výpočet za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy vo výške Sk. 1.366,-
2. Nájomca je povinný úhradu za najem bytu začať platiť odo dňa zápisničného prevzatia bytu. Úhradu za najem a za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ustave NBS Nitra
3. Mesačná úhrada za odbyvaný kalendárny mesiac je splatná do 10. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca
3. V prípade, že nájomca si povinnosť uvedenú v bode 2 tohto článku nespĺní v lehote splatnosti, je povinný úhradiť správcovi spolu s omeškanou platieb aj poplatok z omeškania 2,5 promile z dlžnej sumy, najviacnej

však 25.-Sk. za každý začiaty mesiac omeškaniu až do úplného zaplata. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu vypoveda z nájmu v zmysle § 711 ods. 1. pís. d) Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné za čas dlhší ako tri mesiace.

4. Prenajmateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa menia cenové predpisy alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, alebo ak prenajmateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, alebo výmenou doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
5. Ak nastanú skutočnosti uvedené v bode 4. je prenajmateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

Čl. VI. Práva a povinnosti nájomcu a prenajmateľa

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmlúvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to najmä:

1. Prenajmateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plynú výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zapisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené v súlade a v rozsahu vyplývajúcom z nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 37/1995 Z.z.
3. Nájomca je povinný byť užívať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho v takom stave odovzdať prenajmateľovi, pričom sa berie ohľad na bežné opotrebovanie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, taktž zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti prenajmateľovi vznikne.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajmateľovi potrebu vykonania takeýchto opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajmateľ a umožniť vstup do bytu prenajmateľovi za účelom technickej kontroly a vykonania opráv.
5. Ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod bodom 4 a v tomto článku, zodpovedá prenajmateľovi za vzniknutú škodu.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte, ktoré spôsobil časom, púšťosťou jeho domácnosti, ako aj ine osoby, zdržujúce sa v byte alebo v dome s jeho súhlasom.
7. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajmateľa vykonávať v byte alebo v dome stavebné opravy, prp. ine zmeny a to ani na vlastné náklady.
8. Nájomca zodpovedá za prenatý priestor v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a predpisov požiarnej ochrany v zmysle par. 4 a par. 5 Zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a v zmysle znenia par. 9 Zákona NR SR č. 350/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Čl. VII. Zverečnenie ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmlúvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmlúvy budú riadne dodržiavať.
3. Vzáťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalším všeobecne záväznými predpismi.
4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmlúvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému súdu.
5. Tuto zmluvu možno meniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
6. Nájomná zmluva nadobúda účinnosť rozhodnutím zriaďovateľa, ktorým je NSK v zmysle zák. č. 446/2001 Z.z. v platnom znení a zásad hospodárenia s bytmi v majetku NSK.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmlúvy riadne porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Topoľčanoch dňa 31. júla 2004