

Zmluva č.

Zmluva o nájme bytu č. 219/2024
uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

PRENAJÍMATEĽ:

Spojená škola, Masarykova 24, Prešov

Sídlo: Masarykova 24, 080 01 Prešov
Štatutárny orgán: PaedDr. Michal Čiernik, riaditeľ
IČO: 54018391
DIČ: 2121552785
IČ DPH: SK2121552785
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
IBAN : SK69 8180 0000 0070 0066 3439

Príspevková organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Prešovského samosprávneho kraja
zriadená Zriaďovacou listinou č. 06835/2021/OE-2 z 19.08.2021.

Je platcom DPH.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

NÁJOMCA:

Meno Priezvisko: Anna Pnevská
Dátum narodenia: 13.05.1986
Miesto narodenia: Bileke
Štátna príslušnosť: Ukrajina
Identifikátor: 2102505352
Rodné číslo: 865513/9218
Cestovný doklad: FV185178
Trvalé bydlisko : Poltava, UKR
Predchádzajúci pobyt: Čajkovského 839/30 , Prešov
(ďalej len „nájomca“)

a

Osoba zverená do starostlivosti nájomcu:

Meno Priezvisko: Dmytro Pnevskyi
Dátum narodenia: 27.03.2014
Miesto narodenia: Poltava
Štátna príslušnosť: Ukrajina
Identifikátor: 2102505434
Rodné číslo: 140327/9317
Cestovný doklad: 200863 GE 948 633

Trvalé bydlisko : Poltava, UKR
Predchádzajúci pobyt: Čajkovského 839/30 , Prešov
(ďalej len „nájomca“)

a

Osoba zverená do starostlivosti nájomcu:

Meno Priezvisko: Mykhaylo Pnevskyi
Dátum narodenia: 24.03.2011
Miesto narodenia: Poltava
Štátna príslušnosť: Ukrajina
Identifikátor: 2102505473
Rodné číslo: 110324/9191
Cestovný doklad: 132875 GE 948 131
Trvalé bydlisko : Poltava, UKR
Predchádzajúci pobyt: Čajkovského 839/30 , Prešov
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu za účelom úpravy práv a povinností spojených s nájmom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len „PSK“) v správe prenajímateľa. Predmetom tejto zmluvy je záväzok zmluvných strán, že prenajímateľ prenajme nájomcovi predmet nájmu uvedený v bode 2. tohto článku zmluvy, za čo nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné. Prenajímateľ spravujúci majetok PSK v súlade so zákonom NR SR č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu - bytové priestory o celkovej výmere 56,65 m², v správe vyhlasovateľa súťaže zapísaného na LV 11130 byt v katastrálnom území Prešov, súpisné číslo stavby 6319,7 poschodie, vchod 13, číslo bytu 31 na pozemku LV č. 11131 parcely registra C, parcelné č. 14754, Pavla Horova 13, v meste Prešov.

2. Predmetom prenájmu zmluvy budú bytové priestory o celkovej výmere56,65m²..... pozostávajúce z priestorov **2 x izba, kuchyňa , chodba, wc, kúpeľňa, pivnica** a hnutelný majetok nachádzajúci sa v prenajímaných priestoroch, využívaný na zabezpečenie účelu nájmu v celkovej obstarávacej cene 2 291,15 €.... v zmysle inventúrneho súpisu.

- 1 izba – 16,80 m²
- 2 izba – 14,98 m²
- kuchyňa – 8,16 m²
- chodba – 10,10 m²
- wc - 1,48 m²
- kúpeľňa - 2,96 m²
- pivnica - 2,16 m²

3. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne na účely bývania. Okrem nájomcu sú oprávnené byt užívať len osoby, žijúce s nájomcom v spoločnej domácnosti. V prípade, že nájomca bude užívať predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel, má prenajímateľ právo zrušiť nájomný pomer s okamžitou platnosťou.

4. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom.

5. So stavom bytu sa nájomca oboznámil pred uzatvorením zmluvy a jeho stav je mu známy. Byt vzhľadom na svoje vybavenie patrí do I. kategórie bytov, je v stave spôsobilom na užívanie. Pri odovzdaní bytu bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 30.6.2025 odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Čl. III

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca môžu zmluvu ukončiť na základe dohody zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Vypovedať túto zmluvu môže prenajímateľ aj nájomca písomne bez udania dôvodu.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. V prípade naliehavej potreby školy opätovne užívať prenajaté priestory prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy. Zmluva v takomto prípade zanikne písomným doručením odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
5. Pri závažnom porušení ustanovenia tejto zmluvy (neplatenie nájmu, hrubé porušenie pokoja a poriadku v prenajatých priestoroch, obmedzenie prenajímateľa pri výkone jeho činností) je možné odstúpiť od tejto zmluvy okamžite. Odstúpenie je účinné dňom doručenia tohto odstúpenia nájomcovi.
6. Nájom bytu môže zaniknúť tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa § 710 odst. 3 Občianskeho zákonníka za podmienok ustanovených v § 711 odst. 1 písm. b), c), d), e) a g) Občianskeho zákonníka.
7. Ku dňu zániku nájmu je nájomca spolu s ostatnými užívateľmi bytu povinný bez nároku na náhradu tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi. V opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše preberací protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržiavania povinnosti riadnej údržby a opráv bytu. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.

8. Nájomca pri zániku nájmu nemá nárok na bytovú náhradu, náhradné bývanie ani prístrešok.

Čl. IV

Nájomné, platby za služby spojené s užívaním bytových priestorov

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné za bytové priestory a úhradu za služby spojené s užívaním priestorov.
2. Nájomné je stanovené dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a je v súlade s cenovou ponukou predloženou v obchodnej verejnej súťaži -ponúknutou výškou nájomného v obchodnej verejnej súťaži vykonanej v súlade so zákonom 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších zmien, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja.
3. Ku dňu podpisu tejto zmluvy je **výška nájomného vrátane nákladov spojených s ubytovaním** za bytové priestory **450,00 €/mesiac** .
4. V prípade výraznej zmeny nákladov súvisiacich s užívaním bytu, presahujúcich výšku ku dňu uzatvorenia zmluvy, má prenajímateľ právo upraviť výšku nájomného.
5. Nájomcovi priestoru vzniká povinnosť 1 - mesačného depozitu nájomného. Depozit nájomného bude uhradený do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe fakturácie prenajímateľa, v prípade že tento nebude uhradený je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
6. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, je nájomca bytu povinný oznámiť to do jedného mesiaca prenajímateľovi a k písomnému oznámeniu doloží príslušný overený doklad, napr. rodný list, sobášny list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a podobne.
7. V prípade zmeny počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, má prenajímateľ právo zmeniť výšku spoločného platobného dokladu. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku spoločného platobného dokladu v prípade, že dôjde k zmene právnych predpisov týkajúcich sa prenájmu bytov, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu služieb, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
8. Náklady súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu, ktoré táto zmluva výslovne neupravuje, ale úhrada ktorých bude od prenajímateľa žiadaná, bude prenajímateľ refakturovať nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia faktúry za takého služby prenajímateľovi a nájomca sa zaväzuje ich uhradiť.

Čl. V

Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici SK69 8180 0000 0070 0066 3439 a platby za služby spojené s užívaním nebytových priestorov na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici SK69 8180 0000 0070 0066 3439. Nájomné a platby za služby spojené s užívaním bytových priestorov budú nájomcom uhradené za daný mesiac vždy najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca.
2. V prípade omeškania s úhradou nájomného a platby za služby spojené s nájomom je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania v súlade s platnou právnou úpravou. V prípade, že sa nájomca oneskorí s úhradami o viac ako 30 dní, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
3. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je nájomca povinný bezodkladne ohlásiť prenajímateľovi, inak idú následky nedoručenia predmetnej výzvy na vrub nájomcu, výzva a odstúpenie od zmluvy sa považujú za doručené. Opätovné zaslanie výzvy na nevyžaduje.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu. V prípade stavebných úprav je povinný si vyžiadať súhlas prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zvýšiť ročné nájomné o mieru inflácie jednostranne v súlade s platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK formou písomného oznámenia nájomcovi tak, že celková výška ročného nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Dĺžne nájomné bude doúčtované na základe fakturácie.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo každoročne na základe indexu rastu cien alebo reálnej kalkulácie upravovať výšku platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov formou oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.
5. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie požiaru, resp. inej havárie.
6. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie.
7. Nájomca dodržiava zásady hygieny a zodpovedá za dodržiavanie čistoty predmetu nájmu. Náklady na dezinfekciu priestorov si nájomca hradí z vlastných zdrojov..
8. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov za účelom zistenia, či nájomca užíva predmet nájmu dohodnutým spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré presahujú rámec bežnej údržby. Takisto je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu škodu, ktorá vznikne v prenajatých nebytových priestoroch.
10. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky škody na majetku prenajímateľa, ku ktorým dôjde v dôsledku prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou, ktorá nebola v súlade s touto zmluvou.

11. Nájomca je oprávnený užívať spoločné priestory (chodby,) v primeranom rozsahu tak, aby neobmedzoval rovnaké oprávnenia ostatných užívateľov.
12. Nájomca sa zaväzuje, v prípade ukončenia nájmu, vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, v akom ho prebral na užívanie.
13. Nájomca sa zaväzuje k zodpovednosti za hmotnú či inú škodu spôsobenú zavineným konaním nájomcu, jeho zamestnancov, či ďalších osôb zdržujúcich sa v prenajatom priestore so súhlasom nájomcu.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené do objektu nájomcom.
15. Nájomca nie je oprávnený prenajať ani vypožičať predmet nájmu alebo časť tretej osobe.
16. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch.
17. Nájomca a prenajímateľ sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr do 14 dní odo dňa zmeny, oznámiť druhej strane každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
18. Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená bez písomného súhlasu druhej zmluvnej strany previesť svoje práva a záväzky podľa tejto zmluvy na inú osobu.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, a to v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR,
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať (okrem zmeny výšky nájomného o mieru inflácie dohodnutej v čl. VI bod 3 a oznámenia o zmene platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov – čl. VI bod 4) len formou písomného a očíslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch, pričom každá zmluvná strana dostane po jednom vyhotovení.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení, zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v platnom znení a ďalšími všeobecne platnými predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy, ako prejav ich slobodnej vôle, túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Prešove dňa 11. 7. 2024

V Prešove dňa 12-07-2024

Anna Pnevská
nájomca
nájomca

PaedDr. Michal Čiernik
riaditeľ školy
prenajímateľ