

ZMLUVA č. 22/2019

o nájme služobného bytu

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajímateľ:
zastupený riaditeľom:
bankové spojenie:
IČO:
(ďalej len „prenajímateľ“)
a

Spojená škola
PaedDr. Slávkou Kramárovou
SK20 0200 0000 0016 3705 3358
36094234

nájomca
trvalý pobyt:
(ďalej len „nájomca“)
uzatvárajú túto zmluvu:

PaedDr. Alena Čičová
Nedbalova 538/9, 94901 Nitra - Klokočina

Článok I Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt v objekte Základnej školy na ul. Školská č. 1087/54 v Sládkovičove, katastrálne územie Sládkovičovo, zapísaný na LV č. 1705, katastra nehnuteľností vedeného Správou katastra Galanta (ďalej len byt).
2. Byt je zaradený do I. kategórie podľa Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytu. Byt s celkovou plochou 51,56 m² pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa a WC, z vedľajších miestností – chodba.
3. Nájomca ako užívateľ bytu, ktorý prevzal protokolom o prevzatí bytu dňa 2. septembra 2019, vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený a byt je v užívaní schopnom stave.

Článok II Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi **na dobu určitú/ neurčitú**. Doba určitá od 2.9.2019 do 31.8.2020, s možnosťou uzavretia novej zmluvy počas výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení pracovného pomeru do 14 dní odovzdá služobný byt prenajímateľovi.
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať písomne výpoveďou nájmu bytu z dôvodov taxatívne stanovených v ust. § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.

Článok III Cena nájmu a úhrada platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 58,69 € mesačne je určené podľa § 1 bodov 1 - 12 Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 o regulácii cien nájmu bytu a preddavky na úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 57,59 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v šírnej výške **116,28 €**.

3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia vždy do 15. dňa v mesiaci. Spôsob platby: záložkou zo mzdy.
4. Nájemca je povinný ku dňu nájmu aj počas trvania nájmu oznámiť prenajímateľovi počet (zmenu počtu) členov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a dátumu narodenia.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte počas trvania nájmu je nájemca povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájemca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájemcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájemca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok podľa nariadenia vlády č. 87/1995 Zb., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zároveň je povinný uhradiť poštovne za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného alebo preddavku, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok bude vrátený nájemcovi na ním uvedené číslo účtu, nedoplatok uhradí nájemca najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájemcu sú upravené v ustanoveniach § 687 – § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájemca sa zaväzuje v čase mimo prevádzky školy alebo školského zariadenia ihneď ohlásiť každé narušenie objektu areálu, ako aj iné nepredvídané udalosti a živelné pohromy.
3. (povodeň, havária, požiar, krádež) riaditeľke / riaditeľovi školy.
4. Nájemca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok pre nájemcov bytov v škole alebo školskom zariadení v správe prenajímateľa.
5. Nájemca sa zaväzuje, že všetky nutné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním, a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady, tak ako mu to ukladá nariadenie vlády č. 87/1995 Zb.
6. Nájemca sa zaväzuje, že poruchy a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo ich spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájemcu, poškodenie odstrániť a požadovať od nájemcu náhradu.
7. Nájemca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má právo prenajímateľ po

- predchádzajúcim upozornení nájomcu poruchy a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Článok V

Porušenie zmluvy

1. Za hrubé porušenie zmluvy, ktorá má za následok zrušenie zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa, sa považuje:
- a) neplatenie nájomného a úhrad za všetky služby spojené s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - b) opakované spôsobovanie škôd v priestoroch a objekte nad rámec bežného opotrebovania,
 - c) vykonanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI

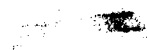
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu pred dohodnutou lehotou zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt s príslušenstvom v užívaniashopnom stave. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými uvedie byt do užívaniashopného stavu.
7. Prenajímateľ na základe dohody zmluvných strán po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal, aby dal byt do užívaniashopného stavu, ani náklady na stavebné úpravy a ine podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čom sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl. I ods. 4. bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.
9. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II ods. 1. tejto zmluvy ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt, bude mu ním zložená zábezpeka vyplatená na číslo bankového účtu do ... mesiacov po odovzdaní prenajímateľovi.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia.
2. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach - po jednom (1) vyhotovení pre prenajímateľa, jedným (1) pre nájomcu.



Výpočtový list

I. Základné údaje:

Kategória: I.

Adresa : Sládkovičovo, Školská 1087/54

II. Výmera: /m ²	Príslušenstvo	Obytná plocha	Vedľajšia plocha
1. zádverie			3.80
2. predsieň			
3. spálňa		13.64	
4. WC	1.0		
5. obývacia izba		17.72	
6. kuchyňa			11.40
7. kúpeľňa	4.0		
SPOUŠŤ:	5.0	31.36	15.20
Podlahová plocha: 51.56 m ²			
III. Ročné nájomné za byt: Plocha m ²		Sadzba €/m ²	Suma v €
Obytné miestnosti	31.36	1,122	422,23
Vedľajšie miestnosti	15.20	0,524	95,58
SÚČET za III. 517,81			
IV. Ročné nájomné základného prevádzkového zariadenia: Suma v €			
Nájomné základného prevádzkového zariadenia: 203,94 €			
SÚČET za IV. 203,94 €			
V. Zníženie ceny nájmu:			
(zo súčtu III.-IV., pokiaľ prichádza do úvahy)			17,47 € / rok
VI. Ročné nájomné (III.+IV.+V.-V.):			704,28 € / rok
Mesačná úhrada: 58,69 €			

VII. Mesačné zálohové platby za služby poskytované s užívaním:	Suma v €
Elektrická energia.....	30,00
Vodné a stočné	7,59
Teplo.....	20,00
SÚČET za VII.	57,59

VIII. Mesačné nájomné celkom (IX.+X.): 116,28 €