

Zmluva o nájme služobného bytu č. 3/2022

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Obchodná akadémia
Sídlo:	Veľká okružná 32, 011 57 Žilina
Štatutárny orgán:	JUDr. Jana Tomaníčková, riaditeľka
IČO:	00162124
DIČ:	2020671400
Bankové spojenie:	0048 3462
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina (ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Mgr. Ján Konárik
Bytom:	
- trvalý pobyt:	Tulská 2070/1 a
- prechodný pobyt:	Rovne
Rodné číslo:	
Dátum narodenia:	
Zamestnaný:	Obchodná akadémia, Veľká okružná 32, 011 57 Žilina ako učiteľ a prevádzkový zamestnanec školy (ďalej len "nájomca" a spoločne s prenajímateľom ako "zmluvné strany")

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy Obchodnej akadémie, Veľká okružná 32, 011 57 Žilina, so súpisným číslom 1073, postavenej na pozemku parcela KN-C Č. 417 o výmere 1045 m², zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Žiline, katastrálnym odborom na LV č. 3564 pre katastrálne územie Žilina.
2. Nehnuteľnosť uvedená v Čl. 1. ods. 1 tejto zmluvy je v správe Obchodnej akadémie, Veľká okružná 32, 011 57 Žilina (správca), ktorá je oprávnená ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Ďalej v texte tejto zmluvy správca vystupuje len ako prenajímateľ.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu **služobný byt č. 1**, nachádzajúci sa v objekte uvedenom v Čl. 1 ods. 1. tejto zmluvy vo vchode č. 32, na 1. poschodí, ktorý pozostáva z:
 - 3 obytných miestností o rozlohe 55,3 m²,
 - kuchyne o rozlohe 10,6 m²,
 - predsiene o rozlohe 5,2 m²,
 - kúpeľne o rozlohe 4,0 m²,

- WC o rozlohe 1,3 m²,
- pivnice o rozlohe 4,0 m²,
- špajze o rozlohe 2,0 m²,

(ďalej len "predmet nájmu").

4. Služobný byt, ktorý je predmetom nájmu sa odovzdáva nezaťažený právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.
5. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi služobný byt špecifikovaný v odseku 3. tohto článku za účelom bývania v súvislosti s výkonom práce - učiteľ a prevádzkový zamestnanec, ktorú vykonáva nájomca pre prenajíateľa na základe pracovnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

Čl. 2

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú od 01.01.2023** do skončenia pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorým je prenajíateľ, najdlhšie **však do 31.12.2023**, v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr (či skončenie pracovného pomeru alebo uplynutie doby nájmu).
2. Nájom služobného bytu zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v ods. 1 tohto článku alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajíateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka alebo
 - d) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov alebo
 - e) smrťou nájomcu.
3. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď s výnimkou § 710 ods. 4 Občianskeho zákonníka, kedy sa výpovedná lehota predlžuje o ochrannú lehota, ktorá trvá šesť mesiacov, t.j. v prípade, ak nájomca nezaplatil nájomné za užívanie bytu alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a preukáže, že je ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov.

Čl. 3

Vybavenie a zariadenie bytu

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav zmluvné strany odsúhlasujú nasledovne:

- a) zariadenie bytu - základné vybavenie kuchyne; ostatné priestory bytu nájomca vybaví vlastným zariadením,
- b) technický stav bytu - zachovalý a zodpovedajúci veku.

Čl. 4

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sú stanovené podľa platných cenových predpisov.
2. Mesačná úhrada základného nájomného je 80,15 € (slovom: osemdesiat 15/100 €).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu (plyn, voda) je 26,30 € (slovom: dvadsaťšesť 30/100 €). Nájomca platí za spotrebu elektrickej energie priamo dodávateľovi elektrickej energie.

4. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je uvedená aj v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Formou evidenčného listu sa vykonajú aj prípadné zmeny, ktoré nastanú po podpísaní tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním bytu mesačne, vždy do 14. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom platí, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN: SK39 8180 0000 0070 0048 3462 – nájomné a služby spojené s užívaním bytu.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu v riadne stanovenej výške do 5 dní po ich splatnosti, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu, ak dôjde k cenovým úpravám predpisov, podľa ktorých sa tieto určujú alebo z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ zvýšené nájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu vykoná v evidenčnom liste a tento doručí nájomcovi. Úprava zvýšeného nájomného alebo úhrady za poskytnuté plnenia s užívaním bytu je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia (evidenčného listu) nájomcovi zo strany prenajímateľa.

Čl. 5

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný:

- a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom pre riadne užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- b) zabezpečiť opravy väčšieho rozsahu, ktorých prevedenie je nevyhnutné pre riadne užívanie bytu.

2. Nájomca je povinný:

- a) zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte,
- b) oznámiť prenajímateľovi, a to bez zbytočného odkladu, potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu,
- c) umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- d) ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- e) dodržiavať pravidlá OPP (ochrana pred požiarom) v zmysle platných právnych predpisov.

3. Nájomca nie je oprávnený:

- a) vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
- b) uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

- c) nájomca berie na vedomie, že nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu a že pri skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nemá nárok ani na bytovú náhradu.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť, za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedníčkou Žilinského samosprávneho kraja, dňom podpísania zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. 2 ods. 1. tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom, podpísaným obidvoma zmluvnými stranami a so súhlasom zriaďovateľa.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží prenajímateľ, 1 vyhotovenie nájomca a 1 vyhotovenie Žilinský samosprávny kraj.
5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

V súlade s Čl. 21 ods. 1.3. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov, predsedníčka ŽSK súhlasí s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline, dňa..... 12. 12. 2022

.....
Ing.
Ľ

V Žiline, dňa..... 12. 12. 2022

.....
Mgr.
r