

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 2/2017

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Obchodná akadémia**

Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok

Zastúpený: Ing. Ľudmilou Kerndlovou, riaditeľkou

IČO: 30232953

DIČ: 2020979070

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, IBAN SK52 8180 0000 0070 0048 5847

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len "prenajímateľ")

a

Nájomca: **Bc. Beáta Vejačková**

narodená:

bytom:

zamestnaná: Obchodná akadémia, Scota Viatora 4, 034 01 Ružomberok ako administratívna pracovníčka - archivárka

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: stavba - budova Obchodnej akadémie, Scota Viatora č. 1484/4, 034 01 Ružomberok, súpisné číslo 1484, postavenej na parcele KN-C č. 2065, nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Okresného úradu Ružomberok, katastrálny odbor pre katastrálne územie Ružomberok na LV č. 4320.
2. Nehnuteľnosť uvedenú v Čl. I. bod 1 tejto zmluvy vlastník zveril do správy Obchodnej akadémie, ul. Scota Viatora č. 4, 034 01 Ružomberok (správcovi), ktorý je oprávnený ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK. Ďalej v texte tejto zmluvy správca vystupuje len ako prenajímateľ.
3. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi **služobný byt** nachádzajúci sa v objekte popísanom v Čl. I odsek 1 tejto zmluvy, ktorý pozostáva z:

- 2 obytných miestností	o rozlohe	26,00 m ² ,
- kuchyne	o rozlohe	12,00 m ² ,
- vedľajšej miestnosti	o rozlohe	4,73 m ² ,
- predsiene	o rozlohe	9,40 m ² ,
- kúpeľne	o rozlohe	8,50 m ² ,
- WC	o rozlohe	5,00 m ² ,
- špajze	o rozlohe	2,60 m ²

(ďalej len „predmet nájmu“).

4. Bytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v odseku 3 tohto článku za účelom bývania v súvislosti s výkonom práce – administratívna pracovníčka, ktorú vykonáva nájomca pre prenajímateľa na základe pracovnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

Čl. II

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** od **01. 09. 2017** do skončenia výkonu práce, na ktorú je nájom bytu viazaný na základe pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorý je prenajímateľ (čl. 1 ods. 5 tejto zmluvy), najdlhšie však **do 31. 08. 2018**, v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr (či skončenie pracovného pomeru alebo uplynutie doby nájmu).
2. Nájom bytu zanikne:
 - uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (podľa odseku 1 tohto článku) alebo
 - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka alebo
 - výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov alebo
 - 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov t. j. v prípade, ak nájomca nezaplatil nájomné za užívanie bytu alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu a preukáže, že je ku dňu doručenia výpovede v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov.

Čl. III

Vybavenie a zariadenie bytu

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

- a) zariadenie bytu – kúpeľňa, hygienické zariadenie
- b) technický stav bytu – zachovalý a zodpovedajúci veku.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného

1. Výšky nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním bytu sú stanovené podľa platných cenových predpisov.
2. Mesačná úhrada základného nájomného je **59,71 €** (slovom: päťdesiatdeväť 71/100 EUR).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **38,37 €** (slovom: tridsaťosem 37/100 EUR).
4. Výška nájomného a výška úhrady za služby spojené s užívaním bytu sú uvedené aj v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a formou evidenčného listu sa vykonávajú aj prípadné ich zmeny, ktoré nastanú po podpísaní tejto zmluvy.

5. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s úhradou za služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 20. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom platí a to bezhotovostne na účet prenajímateľa č. účtu : IBAN SK52 8180 0000 0070 0048 5847 - nájomné,
IBAN SK30 8180 0000 0070 0048 5855 - služby spojené s nájomom.
6. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu, ktoré prenajímateľ vyúčtuje vždy za kalendárny rok, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacieho obdobia. Ak skutočné náklady za poskytované služby spojené s užívaním bytu sú vyššie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, nájomca je povinný rozdiel (nedoplatok) uhradiť v lehote do 15 dní odo dňa, kedy mu bolo vyúčtovanie doručené. Ak bude vo vyúčtovaní vykázany preplatok, tento je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi.
7. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu v riadne stanovenej výške a max. 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. 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. V

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ je povinný:

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

2. Nájomca je povinný:

- zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvykle udržiavacie práce v byte,
- 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,
- umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. Nájomca nie je oprávnený:

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

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedom Žilinského samosprávneho kraja dňom podpísania zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. II ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom na webovom sídle prenajímateľa, inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
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 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre a nájomca 1 exemplár.
5. Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto 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 ŽSK predseda ŽSK súhlasí s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline, dňa 18. 8. 2017

.....
Ing. Juraj Blanár
predseda

vlastnoručne

V Ružomberku, dňa 24. 8. 2017

.....
Ing. Ľudmila Kerndlová
riaditeľka školy

vlastnoručne

.....
Bc. Beáta Vejačková
nájomca

vlastnoručne

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01.12.2011 č. 01/R/2011 ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.04.2008/č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/R/2008 01/R/2011

UŽÍVATEĽ BYTU : Bc. Beáta Vejačková

ADRESA :

Súpisné číslo domu :

Počet osôb celkom : 1 Nájomná zmluva: č. 02/2017 zo dňa 12.07.2017

I. ÚDAJE O BYTE č. 3

Kategória: 1	Vykurovanie: diaľkové	Výška miestnosti: 3,16 m
Podlažie: prízemie	Kúpeľňa: 1	
	WC : 1	

II. VÝMERA BYTU

OBYTNÉ MIESTNOSTI	VEDĽAJŠIE MIESTNOSTI	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1.miestnosť: 24,00 m ²	Kuchyňa: 12,00 m ²	Kúpeľňa: 8,50 m ²
2.miestnosť: 2,00 m ²	Predsieň: 9,40 m ²	WC: 5,00 m ²
3.miestnosť: - m ²	Chodba: -	Pivnica: -
4.miestnosť: - m ²	Izba: 4,73 m ²	Špajza: 2,60 m ²
Celkom 26,00 m ²	Celkom: 26,13 m ²	Celkom: 16,1 m ²
PODLAHOVÁ PLOCHA celkom (plocha obytných a vedľajších miestností) 52,13 m ²		

III. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

A. NÁJOMNÉ	SADZBA v EUR
Úhrada za obytnú plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	26,00 m ² x 1,12 € = 29,12
Úhrada za vedľajšiu plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	26,13 m ² x 0,52 € = 13,59
Zvýšenie za základné zariadenie bytu (§ 1 ods. 2 Výnosu)	203,94 : 12 mes. = 17,00
Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu: (§ 1 ods. 5)	0
- sporák, varič	0
- kuchynská linka	0
- vstavaná skriňa	0
- elektrický bojler	0
- prietokový ohrievač	0
- zdroj tepla užívaný nájomcom bytu na vykurovanie	0
- meracie a regulačné zar. pre tepelnú energiu a vodu	0
Zníženie podľa § 1 ods. 4 Výnosu	0
Zníženie podľa § 1 ods. 8 Výnosu	0
Základné nájomné celkom – ročne	716,52
Základné nájomné celkom - mesačne	59,71
B. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU	SADZBA v EUR
- spotreba elektrickej energie	9,96 € mesačný paušál
- dodávka tepla	17,28 €
- dodávka studenej vody	2,05 €
- odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody	2,55 €
- odvoz smetí	1,85 €
- daň z nehnuteľnosti	4,68 €
Úhrada za služby spojené s užívaním celkom - mesačne	38,37 €
CELKOM MESAČNÁ ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU (A + B)	98,08 €

IV. SPÔSOB PLATBY

Mesačné základ. nájomné vo výške 59,71 €	Na účet: IBAN SK5281800000007000485847	V termíne do 20. dňa v mesiaci
Mesačná úhrada za služby vo výške 38,37 €	Na účet: IBAN SK3081800000007000485855	V termíne do 20. dňa v mesiaci
Dátum platnosti od: 01. 09. 2017	Vypracoval: Vlkolinská	Dňa: 12.07.2017

.....
správca

.....
užívateľ