

Zmluva o nájme služobného bytu č. 01/SB/2022
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany :

Stredná odborná škola obchodu a služieb

Lomonosovova 2797/6

918 54 Trnava

IČO: 00893 412

DIČ: 2021133851

IČ DPH: SK2021133851

Bank. spoj.: Štátna pokladnica

IBAN: SK8081800000007000497565

v zastúpení

PaedDr. Darina Šulková, riaditeľka školy (ďalej len prenajímateľ)

Peter BOKOR

v zastúpení

p. Peter Bokor, (ďalej len nájomca)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.7.2002 má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja súp. č. 2797 postavenú na parcele č. 1617/1, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Trnava, zapísanú na Liste vlastníctva č. 6493. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Lomonosovova č. 6 Trnava. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa), po súhlase zriaďovateľa, oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

Článok II.
Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 3-izbový byt č.1 - I. kategórie s príslušenstvom, o celkovej výmere 86,02 m² nachádzajúci sa na prízemí v budove špecifikovanej v čl. I (ďalej ako „byt“).
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v predchádzajúcom odseku za účelom zabezpečenia bývania v súvislosti s výkonom práce vodiča - údržbára pre prenajímateľa a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Služobný byt je I. kategórie s nasledovnou štruktúrou miestností :
 - izba o výmere 19,20 m²
 - izba o výmere 19,20 m²
 - izba o výmere 19,20 m²
 - kuchyňa o výmere 8,80 m²
 - kúpeľňa o výmere 3,90 m²
 - predsieň o výmere 2,50 m²
 - WC o výmere 0,72 m²
 - komora o výmere 2,50 m²
 - vstupná chodba o výmere 10,00 m²

4. Byt je vybavený základným príslušenstvom, je vykurovaný, v byte je namontovaný samostatný podružný elektromer (č.3147255) s tým, že nájomca bude spotrebu elektrickej energie platiť samostatne v mesačných splátkach prenajímateľovi. Spotreba vody (vodomer DN15), vodné, stočné bude fakturované mesačne podľa skutočne nameranej hodnoty. Odber plynu si hradí nájomca na základe faktúry od SPP, a.s..
5. Spolu s nájomcom bude byt užívať: otec a brat.

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva na prenájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 01. 07. 2022** do skončenia výkonu práce, na ktorú je nájom bytu viazaný (čl. II ods. 2), najneskôr však **do 30. 06. 2025**.

Článok IV. Cena nájmu

Cena nájmu bola stanovená v zmysle Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č.01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23.04.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/R/2008.

Výpočet ceny nájmu v zmysle opatrenia:

1) Obytné miestnosti	57,60 m ² x 1,121954 =	64,6245504 €
Vedľajšie miestnosti	23,80 m ² x 0,524464 =	12,4822432 €
<hr/>		
Spolu cena nájmu za mesiac		77,1067936 €
Celkom ročne sadzba		925,2815232 €
2) Základné prevádzkové zariadenie bytu I. kategórie :		
Celkom ročne		203,943438 €
Zníženie nájmu (súčasťou bytu nie je pivnica)		- 3,319392 €
Celkom ročne sadzba za základné zariadenie bytu		200,624046 €
Spolu cena nájmu za mesiac		16,7186705 €
3) Ostatné zariadenie bytu (podružný merač elektrickej energie)		0,630684 €
Predpis nájomného:		
1. Obytné a vedľajšie miestnosti		77,1067936 €
2. Základné prevádzkové zariadenie bytu		16,7186705 €
3. Ostatné zariadenie bytu		0,6306840 €
Spolu mesačne:		94,4561481 € = 94,46 €

Nájomné je oslobodené od dane podľa Zákona č. 222/2004 Z. z. §38

4) Služby spojené s užívaním bytu :	
zrážková voda	3,30 €
odvoz smetí	6,20 €
záloha na dodávku tepla	50,00 €
Služby spojené s užívaním bytu spolu :	59,50 €/mesiac

K službám bude pripočítaná 20% DPH v zmysle platných predpisov.

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu 153,90 € bez DPH (94,46€ bez DPH nájomné + 59,50€ + 11,90€ 20% DPH služby) – **spolu k úhrade: 165,86 € s DPH.**

Vyúčtovanie skutočnej spotreby tepla bude vykonané vždy do 31. 07. nasledujúceho roka. V prípade zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu v mesačných splátkach najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca a to na účet prenajímateľa.
2. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou ceny nájmu resp. služieb spojených s užívaním prenajatého bytu o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.
3. K cene služieb bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov.
4. Úhrady cien nájmu bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúr vystavovaných prenajímateľom. Nakoľko prenajímateľ je platiteľom DPH, ceny služieb budú fakturované s DPH.
5. Ak v priebehu nájmu dôjde ku zvýšeniu týchto cien za služby, zodpovedajúco sa dodatkom k zmluve k danému dátumu upraví jednotlivé sadzby, s čím nájomca súhlasí.

Článok VI. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na vlastné náklady drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v byte alebo v dome, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
5. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy.
6. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má prenajímateľ uskutočniť a za týmto účelom mu umožniť prístup do bytu a vykonanie potrebných opráv. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
7. Nájomca nesmie predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe.
8. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi byt vypratáný v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
9. Splnomocnení pracovníci prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup do bytu za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
11. Po ukončení pracovného pomeru je nájomca povinný do jedného mesiaca vrátiť služobný byt bez poskytnutia náhradného ubytovania prenajímateľom.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
- b) vzájomnou dohodou,
- c) zánikom prenajímateľa,
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu
- f) skončením pracovného pomeru medzi prenajímateľom a nájomcom.

2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.

4. Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom oprávneným s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. V zmysle Zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva nájomca svojim podpisom súhlas prenajímateľovi so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve na účely spracovania, evidencie a archivácie.
5. Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a §47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas s jej zverejnením v plnom rozsahu.
7. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa – Trnavský samosprávny kraj.

Trnava, dňa

Trnava, dňa

.....
PaedDr. Darina Šulková
prenajímateľ

.....
Peter Bokor
nájomca