

Zmluva o nájme obytnej miestnosti č. ZU/1/2024

uzavretá v zmysle § 717 a nasl. Občianskeho zákonníka a Zásad hospodárenia s majetkom BBSK

medzi:

prenajímateľom: Divadlo Jozefa Gregora Tajovského – Príspevková organizácia zriadená Banskobystrickým samosprávnym krajom, ktorá na základe Protokolu o zverení majetku BBSK do správy zo dňa 5.8.2004 vykonáva správu majetku BBSK.

Divadelná 1727/3, 960 01 Zvolen

IČO: 35989572

DIČ: 2021517608

IČ DPH : SK2021517608

Bankové spojenie:

IBAN:

zastúpené : PhDr. Petrom Kováčom, riaditeľom

a

nájomcom: PhDr. Peter Kováč

bytom:

č. OP:

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Touto zmluvou sa prenajímateľ zaväzuje prenechať nájomcovi na dočasné užívanie 2-lôžkovú izbu č. 102 na I. poschodí ubytovne DJGT vo vlastníctve Banskobystrického samosprávneho kraja, so súpisným číslom 2595 na parcele č. 1233/10 na Nám. SNP č. 58 vo Zvolene. Budova sa nachádza v k. ú. Zvolen, je zapísaná na LV č. 2796 vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen. Správcom predmetnej nehnuteľnosti je divadlo J. G. Tajovského.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu vedľajších nákladov v dohodnutej výške.

Článok 2

Nájomné

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 106,80 € mesačne, pričom je splatné do 15. dňa v mesiaci, na základe fakturácie prenajímateľa. V nájomnom nie je zahrnutá úhrada vedľajších nákladov spojených s nájmom (el. energia, vodné, stočné), ktorá predstavuje sumu 31,20 € vrátane DPH (príloha č. 1) a je splatná spolu s nájomným na základe fakturácie prenajímateľa. Nájomné a vedľajšie náklady sa považujú za zaplatené dňom uhradenia finančných prostriedkov v hotovosti v pokladni DJGT alebo dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa č. 7000404728/8180, vedený v Štátnej pokladnici.

2. V prípade, že dôjde k zmene výšky platieb za úhradu dodávky energií spojených s nájmom, prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne primerane zvýšiť úhradu vedľajších nákladov za užívanie prenajatých priestorov.
3. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok 3 **Trvanie nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1.2.2024 do 31.1.2025**.

Článok 4 **Zánik nájmu**

1. K zániku nájmu dochádza uplynutím doby, na ktorú je dojednaný. Pred uplynutím tejto doby dochádza k zániku nájmu na základe písomnej dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, ako aj na základe písomnej výpovede jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať v prípade porušenia povinnosti zo strany nájomcu, a to najmä porušením povinnosti riadneho užívania ubytovacej miestnosti, porušovaním dobrých mravov, nedodržiavaním ustanovení ubytovacieho poriadku, ubytovaním cudzej osoby bez vedomia prenajímateľa, vykonávaním zmien na prenajatých priestoroch bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo užívaním miestnosti na iné účely ako na ubytovanie.
3. Prenajímateľ je tiež oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať v prípade, že je nájomca v omeškani s úhradou nájomného alebo vedľajších nákladov za čas dlhší ako dva mesiace a v prípade skončenia pracovného pomeru s nájomcom – zamestnancom prenajímateľa.
4. V prípade organizačných zmien na strane prenajímateľa, resp. z prevádzkových dôvodov je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu o ubytovaní, a to v dvojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená nájomcovi.

Článok 5 **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v takom stave ho na svoje náklady udržiavať. Nájomca je tiež oprávnený užívať spoločné priestory ubytovacieho zariadenia.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s ubytovaním.
3. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať účel užívania obytnej miestnosti, resp. iné plnenie povinností nájomcu. Za týmto účelom, ako aj za účelom uskutočnenia inventarizácie, vykonávania údržby a opráv má prenajímateľ za prítomnosti nájomcu právo vstupu do prenajatého priestoru, príp. odstránenia havárie aj bez prítomnosti nájomcu.
4. Nájomca je povinný riadne užívať predmet nájmu a nevykonávať žiadne zmeny v prenajatých priestoroch bez písomného súhlasu prenajímateľa.

5. Nájomca je povinný oboznámiť sa s Ubytovacím poriadkom a dodržiavať ho. Oboznámenie sa s ubytovacím poriadkom potvrdzuje nájomca podpisom v tejto zmluve.
6. V prípade, že nájomca má v izbe telefónnu prípojku zaväzuje sa platiť súkromné telefonické hovory a podpísaním tejto zmluvy dáva súhlas prenajímateľovi na vykonávanie zrážok zo mzdy za uskutočnené telefonické hovory.
7. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať prenajaté priestory v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
8. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na náhradné ubytovanie a je povinný odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory posledný deň trvania nájmu.
9. V prípade, že v čase rozviazania pracovného pomeru bude mať nájomca voči prenajímateľovi nedoplatky na nájmomnom a úhradách vedľajších nákladov, zaväzuje sa uzavrieť s prenajímateľom dohodu o uznaní dlhu a svoj záväzok uhradiť najneskôr ku dňu skončenia pracovného pomeru.

Článok 6 **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je s výnimkou článku 2 ods. 2 možné meniť len formou obojstranne odsúhlasených písomných dodatkov, ktoré sa stanú jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. Vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Ak sa na základe tejto zmluvy má druhej zmluvnej strane doručovať nejaká písomnosť, doručuje sa na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy (u nájomcu aj na adresu trvalého bydliska uvedenú v zmluve), pokiaľ nie je zmena adresy písomne oznámená druhej zmluvnej strane. Ak sa napriek dodržaniu týchto zásad zásielka vráti ako nedoručená, považuje sa zásielka za doručенú dňom, keď bola vrátená zmluvnej strane, ktorá zásielku odoslala.
4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, z ktorých dva sú pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia podľa osobitných právnych predpisov. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva je podľa zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, povinne zverejňovanou zmluvou.
5. Účastníci si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej a prehlasujú, že ju uzavreli podľa slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Zvolene, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Výpočet nájomného a vedľajších nákladov

Nájomca: PhDr. Peter Kováč

izba č. 102

1. Základný nájom mesačne **106,80 €**.

K nájomu nie je v zmysle § 38 ods. 3 zákona NR SR č. 222/04 o DPH v platnom znení uplatňovaná daň z pridanej hodnoty

2. Vedľajšie náklady (el. energia, vodné, stočné, náklady na spoločné priestory, vybavenie izby)

21,0 €

3. Náklady na vlastné spotrebiče (el. energia)

4. Ostatné náklady: (používanie paplóna a vankúša, pranie obliečok) **5,- €**

-

Celkom mesačne :

- nájomné	106,80 €	0% DPH	106,80 €
- vedľajšie náklady	26,- €	20% DPH 5,20 €	31,20 €

Mesačne k úhrade celkom (vrátane DPH)

138,- €

Vo Zvolene, dňa

.....
prenajímateľ

.....
nájomca