

Zmluva o nájme služobného bytu č. 1/2024

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

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Stredná odborná škola obchodu a služieb
Sídlo:	Ulica 17. novembra 2579, 022 01 Čadca
Štátny orgán:	Ing. Ľudmila Verčimáková, riaditeľka školy
IČO:	00695041
Bankové spojenie:	ŠTÁTNA POKLADNICA
Číslo účtu:	SK92 8180 0000 0070 0048 4254
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
	IČO: 37808427
	(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Viera Hlubinová
Trvale bytom:	Janka Kráľka 2595/21, 022 01 Čadca
Rodné číslo:	
Dátum narodenia:	
Zamestnaný:	Stredná odborná škola obchodu a služieb, Ul. 17. novembra 2579, 022 01 Čadca ako upratovačka
	(ďalej len „nájomca“ a spoločne s prenajímateľom ako „zmluvné strany“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

- Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy Strednej odbornej školy obchodu a služieb, Ul. 17. novembra 2579, 022 01 Čadca, so súpisným číslom 2579, postavenej na parcele KN-C č. 753/2, zapísanej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Čadca, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 3313 pre katastrálne územie Čadca.
- Nehnuteľnosť uvedenú v Čl. 1 ods.1 tejto zmluvy, vlastník zveril do správy Strednej odbornej škole obchodu a služieb, Ul. 17. novembra 2579, 022 01 Čadca (správca), ktorý je oprávnený ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK. Ďalej v texte tejto zmluvy správca vystupuje ako prenajímateľ.
- Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi služobný **byt č. 9** nachádzajúci sa v objekte popísanom v Čl. 1 ods. 1 tejto zmluvy v podkroví (4.NP), ktorý pozostáva z:

- 1 obytnej miestnosti	o rozlohe	27,74 m ² ,
- kuchyne	o rozlohe	15,46 m ² ,
- predsiene	o rozlohe	6,87 m ² ,
- 1 vedľajšej miestnosti	o rozlohe	12,38 m ² ,
- kúpeľne	o rozlohe	3,24 m ² ,
- WC	o rozlohe	1,53 m ² ,
spolu:	o rozlohe	67,22 m ² .

(ďalej len „predmet nájmu“).

4. Bytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, sa odovzduávajú nezatažené pravami iných osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.
5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v ods. 3 tohto článku zmluvy za účelom bývania v súvislosti s výkonom práce – **upratovačka**, ktorú vykonáva nájomca pre prenájomcu na základe pracovnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcu dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

Čl. 2

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájom služobného bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 01.03.2024** do skončenia výkonu práce, na ktorú je nájom bytu viazaný na základe pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorý je prenájomcu Čl. 1 ods. 5 tejto zmluvy) najdlhšie **do 28.02.2025**, v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr (či skončenie pracovného pomeru alebo uplynutie doby nájmu).
2. Nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v ods. 1 tohto článku alebo
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - c) písomnou výpoveďou zo strany prenájomcu 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 lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov t.j. v prípade, ak nájomca nezaplatil nájomné za užívania bytu alebo úhradu za plnenie 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 – kuchynská linka, vstavaná skriňa,
- b) technický stav bytu – zachovalý a zodpovedajúci veku.

Čl. 4

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 **74,24 €** (slovom: sedemdesiatštyri 24/100 €).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **170,00 €** (slovom: stosedemdesiat 00/100 €).
4. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je uvedený aj v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Formou evidenčného listu sa vykonávajú aj prípadné ich zmeny, ktoré nastanú po podpísaní tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s preddavkovou úhradou za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne, vždy do 15. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom platí, a to bezhotovostne na účet prenájomcu, č. účtu vo formáte IBAN: SK92 8180 0000 0070 0048 4254.

6. V prípade, že nájomca nezaplatí najomne a mesačnú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne v stanovenej výške a včas, do piatich dní po ich splatnosti, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z., 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 a/alebo preddavkovej úhrady za plnenia poskytované 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 na 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 obvykle 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) platiť nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas,
- d) ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- e) umožniť prenajímateľovi prístup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

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 písomnými dodatkami, 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 05. 02. 2024

V Čadci, dňa 13.2. 2024

Ing. Erika Jurinová
predsedníčka

Ing. Ľudmila Verčimáková
prenajímateľ

Viera Hľúbinová
nájomca

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskoršej zmeny Opatrením MF SR zo dňa 25.9.2008 č. 02/R/2008 a opatrenia zo dňa 01.12.2011 č. 01/R/2011

Užívateľ bytu : **Viera Hlubinová**
 Adresa : **Ulica 17. novembra 2579, 022 01 Čadca**
 Súpisné číslo domu : **2579**
 Počet osôb celkom : **3**

Nájomná zmluva: č. 01/2024

I. ÚDAJE O BYTE č. 9

Kategória: 1	Vykurovanie: ústredné	Výška miestnosti: 2,6 m
Podlažie: 4.	Kúpeľňa: áno	
	WC : áno	

II. VÝMERA BYTU

OBYTNÉ MIESTNOSTI	VEDĽAJŠIE MIESTNOSTI	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1.miestnosť: 27,74 m ²	Kuchyňa: 15,46 m ²	Kúpeľňa: 3,24 m ²
2.miestnosť: -	Predsieň: 6,87 m ²	WC: 1,53 m ²
3.miestnosť: -	Chodba: -	Pivnica: -
4.miestnosť: -	Vedľajšia miestnosť: 12,38 m ²	Špajza: -
Celkom 27,74 m ²	Celkom: 34,71 m ²	Celkom: 4,77 m ²

PODLAHOVÁ PLOCHA celkom (plocha obytných a vedľajších miestností) 62,45 m²

III. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

A. NÁJOMNÉ		SADZBA v EUR
Úhrada za obytnú plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)		27,74 m ² x 1,12 € = 31,07
Úhrada za vedľajšiu plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)		34,71 m ² x 0,52 € = 18,05
Zvýšenie za základné zariadenie bytu (§ 1 ods. 2 Výnosu)		203,94:12=16,99
Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu: (§ 1 ods. 5):		
- sporák, varič		0,-
- kuchynská linka		1,-
- vstavaná skriňa		0,63
- 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		6,64:12 mes. = 0,55
Zníženie podľa § 1 ods. 8 Výnosu		0,-
Základné nájomné celkom - ročne		806,28 € + 84,66 € (ročná miera inflácie vo výške 10,5 % v súlade s Čl. 4 ods.7 Zmluvy)
Základné nájomné celkom - mesačne		74,24 €
B. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU		SADZBA v EUR
- spotreba elektrickej energie		59,00
- dodávka tepla		85,00
- dodávka studenej vody		19,00
- odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody		7,00
Úhrada za služby spojené s užívaním celkom - mesačne		170,00 €
CELKOM MESAČNÁ ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU (A + B)		244,24 €

IV. SPÔSOB PLATBY

Mesačné základ.- 74,24 €	IBAN: SK92 8180 0000 0070 0048 4254	V termíne do 15. dňa v mesiaci
Mesačná úhrada za energie - 170,00 €	IBAN: SK92 8180 0000 0070 0048 4254	V termíne do 15. dňa v mesiaci

Dátum platnosti od: 1.3.2024

Vypracoval: Ing. V. Rizmanová

Dňa: 25.1.2024

prenajímateľ (správca)

.....

užívateľ