

NÁJOMNÁ ZMLUVA
o nájme služobného bytu

uzavretá v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. v platnom znení a príslušných ustanovení
Občianskeho zákonníka medzi týmito zmluvnými stranami

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Stredná odborná škola pedagogická**
 Kmet'ovo stromoradie 5, 080 01 Prešov

Zastúpený: Mgr. Oľga Macková, riaditeľka školy

IČO: 00162825

DIČ: 2021240584

Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

Číslo účtu IBAN: SK68 8180 0000 0070 0052 0091
 SK90 8180 0000 0070 0052 0083

ďalej len „**prenajímateľ**“

a

Nájomca: **Pavol Šarišský**

Trvalý pobyt:

Narodený:

Bankové spojenie:

Číslo účtu IBAN:

Zamestnávateľ:

Pracovná zmluva uzatvorená dňa:

ďalej len „**nájomca**“

Článok II.
Úvodné ustanovenia

1. Dňa 27. 10. 2004 bola medzi prenajímateľom a nájomcom uzatvorená Zmluva o nájme služobného bytu, na základe ktorej nájomca od 01. 11. 2004 užíva služobný byt opísaný v čl. III tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť Zmluva o nájme služobného bytu zo dňa 27. 10. 2004 a predmet nájmu, doba nájmu, platby nájomného a úhrada za služby spojené s nájmom bytu, platobné podmienky ako aj práva a povinnosti z nájmu bytu sú upravené v tejto zmluve.

Článok III.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej PSK) vedeného na LV č. 12897, súpisné číslo 11723, parcelné číslo 722, katastrálne územie Prešov.
2. Predmetom nájmu je služobný byt (v zmysle ustanovenia § 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 189/1992) nachádzajúci sa v areáli školy na adrese Kmeťovo stromoradie 7, 080 01 Prešov so samostatným vchodom. Byt má 3 obytné izby, kuchyňu, predsieň, komoru, kumbál a kúpeľňu s WC. Celková plocha obytných miestností je 58,02 m². Plocha vedľajších miestností a ostatných miestností je 31,86 m². Spolu výmera bytu je 89,88 m², z toho vykurovaná plocha bytu je 74,88 m².

V obytných izbách a v kuchyni je na podlahe plávajúca podlaha. V predsieni, v kúpeľni s WC je na podlahe keramická dlažba. Pod oknami sú umiestnené gamatky (okrem predsieni), v kúpeľni je vaňa a umývadlo. Súčasťou kuchyne je elektrický sporák s odsávačom pary, ktorý je zakúpený prenajímateľom.

Byt je vykurovaný gamatkami na plyn a je osvetľovaný elektricky. Na vykurovanie a pre spotrebu elektrickej energie sú v byte namontované vlastné merače spotreby. Na základe skutočnej spotreby platí nájomca dodávateľovi plyn a elektrickú energiu.

Ohrev teplej vody pre byt je cez plynový prietokový ohrievač typ Ariston, MTS Group Micro 42 l, Qn 5,2 kW.

Na dodávku pitnej vody z verejného vodovodu je pre byt namontovaný vlastný merač spotreby. Na základe skutočnej spotreby platí nájomca prenajímateľovi vodné a stočné.

Vzhľadom na svoje vybavenie služobný byt patrí do **II. kategórie** bytov.

3. Prenajímateľ byt uvedený v odseku 2 prenecháva nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti výlučne na účely bývania. Nájom služobného bytu je viazaný na výkon práce kuriča – školníka – údržbára. Čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v služobnom byte je v prílohe č. 5.
4. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom.
5. Byt je v stave spôsobilom na užívanie. So stavom bytu sa nájomca oboznámil pred uzatvorením zmluvy a jeho stav je mu známy, nakoľko ho v predchádzajúcom období užíval do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to počas doby trvania pracovného pomeru nájomcu s prenajímateľom, v rámci ktorého bude nájomca vykonávať práce, na ktoré je viazaný nájom bytu.

2. Nájom služobného bytu sa viaže na právnu skutočnosť, ktorou je skončenie pracovného pomeru nájomcu na Strednej odbornej škole pedagogickej v Prešove.
3. Nájomca pri zániku nájmu nemá nárok na bytovú náhradu, náhradné bývanie ani prístrešok.
4. Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
5. Nájom bytu zanikne tiež písomnou výpoveďou prenajímateľa podľa §710 ods.3 Občianskeho zákonníka za podmienok ustanovených v §711 ods.1 písm. b), c), d), e) a g) Občianskeho zákonníka.
6. Ku dňu zániku nájmu je nájomca spolu s ostatnými užívateľmi služobného bytu povinný bez nároku na náhradu tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi. V opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť náklady za opravy a práce súvisiace s uvedením bytu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše preberací protokol, v ktorom sa uvedie stav bytu v čase jeho odovzdania s uvedením väd, ktoré vznikli v dôsledku nadmerného opotrebenia bytu a nedodržiavania povinností riadnej údržby a opráv bytu. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok V.

Výška a spôsob platby nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.

Prenajímateľ bude nájomcovi poskytovať tieto služby spojené s nájomom bytu – odvoz komunálneho odpadu.

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu – elektrická energia a plyn, platí nájomca samostatne vo vlastnom mene dodávateľom jednotlivých energií na základe skutočnej spotreby meranej samostatnými meračmi pre byt.

Úhradu za vodné a stočné platí nájomca prenajímateľovi na základe skutočnej spotreby meranej samostatným meračom pre byt po doručení faktúry.

Výška nájomného za byt je vypočítaná podľa Opatrenia 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 (podklad – evidenčný list – príloha č. 1).

a) Byt pozostáva z troch obytných miestností, a to z:

– izba č. 1 o výmere	13,28 m ² ,
– izba č. 2 o výmere	30,50 m ² ,
– izba č. 3 o výmere	14,24 m ² ,

celkom obytná plocha	58,02 m².
-----------------------------	-----------------------------

Plocha vedľajších miestností bytu tvoria:

– predsieň o výmere	6,31 m ² ,
– kuchyňa o výmere	11,98 m ² ,
– komora o výmere	3,88 m ²
– kumbál o výmere	4,81 m ² ,
celkom plocha vedľajších miestností	26,98 m².

Plocha ostatných miestností bytu tvoria:

– kúpeľňa s WC o výmere	4,88 m ² ,
celkom plocha ostatných miestností	4,88 m².

Maximálna cena nájmu podľa podlahovej plochy za mesiac (§ 1 ods. 1)

Podlahová plocha obytných priestorov 58,02 m² x 0,750183 € = **43,53 €**

Plocha vedľajších miestností 26,98 m² x 0,448118 € = **12,09 €**

b) Maximálna cena nájmu za základné prevádzkové zariadenia (§ 1 ods. 2)

II. kategória – 178,583284 € za rok

z toho za 1 mesiac (po zaokrúhlení)..... 178,583284 : 12 = **14,88 €**

c) Maximálna cena nájmu ostatné zariadenia za mesiac (§ 1 ods. 5, 6, 7, 9)

sporák, varič (r. 2012) – ročné opotrebenie 6,5 % **1,52 €**

zariadenie	rok nadobudnutia	nadob. cena	ročné opotrebenie %	životnosť v rokoch	cena za rok
sporák	2012	281,40 €	6,5 %	15	18,29 €

ostatné zariadenia a vybavenie (prietokový ohrievač vody) **0,63 €**

d) Poplatok za komunálne odpady vo výške za mesiac 3,61 €

e) Zníženie poplatku (§ 1 ods. 4)

záchod umiestnený v kúpeľni za mesiac 12,613689 : 12 = **1,05 €**

súčasťou bytu nie je pivnica za mesiac 3,319392 : 12 = **0,28 €**

Nájomné spolu za mesiac 74,93 €

2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi mesačne, do 15. dňa príslušného mesiaca, **nájom bytu na príjmový účet SOŠPg č. IBAN SK68 8180 0000 0070 0052 0091** a platby za vodu a stočné (uhrádzané na základe vystavenej faktúry) na výdavkový účet SOŠPg.

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi náklady za odber vody a stočné, ako refundačnú platbu po doručení faktúry prenajímateľovi Východoslovenskou vodárenskou spoločnosťou. Jednotkové ceny za položky refundačnej faktúry budú zhodné s cenami ako u dodávateľa VVS na konkrétnej faktúre. Cena za mernú jednotku m³ – bude uvedená s DPH. Nájomca sa zaväzuje platiť **za vodné a stočné** najneskôr do 14 dní od vystavenia faktúry **na výdavkový účet č. IBAN SK90 8180 0000 0070 0052 0083**.

3. V evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy je uvedený počet osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a ich vzťah k nájomcovi v čase uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy.
4. V prípade, že dôjde k zmene počtu osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti, je nájomca bytu povinný oznámiť do jedného mesiaca prenajímateľovi a k písomnému oznámeniu doložiť príslušný overený doklad napr. rodný list, sobášny list, prejav vôle osoby, ktorá opustila spoločnú domácnosť a podobne.
5. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a platieb za poskytované služby v prípade, že dôjde k rozšíreniu vybavenia bytu novými predmetmi, dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybavenie bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.
6. Všetky zmeny týkajúce sa výšky nájomného a platieb za poskytované služby spojené s užívaním bytu budú realizované v novom evidenčnom liste.
7. Výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený upraviť v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení v závislosti od miery inflácie zverejnenej ŠÚ SR a to jedenkrát ročne s účinnosťou od 01.01. nasledujúceho roka formou písomného oznámenia prenajímateľa podľa príslušnej miery inflácie vyhlasovanej Slovenským štatistickým úradom za predchádzajúci rok.
8. V prípade omeškania platieb prenajímateľ voči nájomcovi uplatní právo účtovať poplatok z omeškania v zmysle platného Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú dodržiavať všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto nájomnej zmluvy, príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných predpisov.
2. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, zabezpečiť nájomcovi a osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
 - b) včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených

nákladov. Právo na náhradu musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia závad, právo zanikne.

3. Nájomca je povinný:
 - a) byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu,
 - b) umožniť vstup do bytu prenajímateľovi v prípade technickej kontroly bytu, nevyhnutnej a opodstatnenej potreby vykonania opráv,
 - c) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania tých opráv v byte, ktoré je prenajímateľ povinný znášať,
 - d) ak si nájomca neplní povinnosti uvedené pod písm. a), b), c), zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu,
 - e) nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte a zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil on sám, príslušník jeho domácnosti, iné osoby, zdržujúce sa v byte s jeho súhlasom,
 - f) nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny a to ani na vlastné náklady,
 - g) nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa byt vymeniť a nie je oprávnený dať byt ani jeho časť do podnájmu, alebo výpožičky,
 - h) nájomca sa zaväzuje vykonávať v byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.).
4. Prenajímateľ je oprávnený robiť stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte so súhlasom nájomcu, tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ robí takéto úpravy, nájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov, tieto je oprávnený poistiť si nájomca na vlastné náklady.
6. Za nedodržanie predpisov o bezpečnosti, ochrane zdravia a o požiarnej ochrane v prenajatých priestoroch zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu nedôjde k porušeniu zákona NR SR č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a plnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
2. Akékoľvek zmeny (okrem zmeny evidenčného listu) musia byť vykonané vo forme číslovaného písomného dodatku k tejto zmluve, ktorý musí byť schválený Prešovským samosprávnym krajom.
3. Akékoľvek zmeny obsahu tejto zmluvy prerokuje prenajímateľ s nájomcom najneskôr do 30 pracovných dní od prijatia návrhu na zmenu od ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
4. Vzťahy medzi účastníkmi zmluvy, ktoré nie sú vyslovene upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka zákona č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.

5. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne vážne, určite a zrozumiteľne, neuzatvárajú ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bez skutkového a právneho omylu. Účastníci prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, pričom 1 vyhotovenie je určené pre prenajímateľa, 1 vyhotovenie pre nájomcu a dve vyhotovenia pre Prešovský samosprávny kraj, ktorých doručenie zabezpečí prenajímateľ.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády Slovenskej republiky v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najskôr však dňom jej schválenia štatutárnym orgánom Prešovského samosprávneho kraja v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení.

V Prešove 09. 02. 2024

.....
Mgr. Oľga Macková
riaditeľka školy
prenajímateľ

.....
Pavol Šarišský
zamestnanec školy
nájomca

Prílohy:

- Príloha č. 1 – Evidenčný list
- Príloha č. 2 – List vlastníctva č. 12897
- Príloha č. 3 – Schematický náčrt prenajatých priestorov
- Príloha č. 4 – Pracovná zmluva zamestnanca (kópia)
- Príloha č. 5 – Čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v služobnom byte

Táto zmluva bola zverejnená dňa:

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa:

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Kategória bytu: II.

Názov prenajímateľa bytu: Stredná odborná škola pedagogická

Ulica: Kmeťovo stromoradie 5

Obec: 080 01 Prešov

Meno nájomcu: Pavol Šarišský

Ulica: Magurská 7

Obec: 080 01 Prešov

Údaje o osobách bývajúcich v byte

P. č.	Meno a priezvisko	Pomer k užívateľovi bytu
1.	Pavol Šarišský	nájomca
2.	Mária Šarišská	manželka
3.	Pavol Šarišský	syn
4.	Mária Šarišská	dcéra

Výmera bytu

P. č.	Plocha obytných miestností	m ²
1.	izba č. 1	13,28
2.	izba č. 2	30,50
3.	izba č. 3	14,24
celkom:		58,02

P. č.	Plocha vedľajších miestností	m ²
1.	predsieň	6,31
2.	kuchyňa	11,98
3.	komora	3,88
4.	kumbál	4,81
celkom:		26,98

P. č.	Plocha ostatných miestností	m ²
1.	kúpeľňa s WC	4,88
celkom:		4,88

Ostatné zariadenie a vybavenie bytu

P. č.	Položka	€ / mesiac
1.	sporák, varič	1,52
2.	ostatné zariadenie a vybavenie (bojler)	0,63
celkom:		2,15

Výpočet mesačného nájomného za byt

P. č.	Položka	Celková mesačná suma €
1.	plocha obytných miestností 58,01 m ² x 0,750183 €	43,53 €
2.	plocha vedľajších miestností 26,98 m ² x 0,448118 €	12,09 €
3.	Cena nájmu zákł. prevádzkové zariadenia bytu II. kategórie za rok 178,583284 € : 12 mesiacov	14,88 €
4.	Ostatné zariadenie a vybavenie bytu	2,15 €
5.	zníženie poplatku – záchod umiestnený v kúpeľni 12,613689 € : 12 mesiacov	– 1,05 €
6.	zníženie poplatku – súčasťou bytu nie je pivnica 3,319392 € : 12 mesiacov	– 0,28 €
celková úhrada za mesiac:		71,32 €

Výpočet mesačnej úhrady za služby spojené s užívaním bytu

P. č.	Položka	Celková mesačná suma €
1.	odvoz komunálneho odpadu	3,61 €
celková úhrada za mesiac:		3,61 €

Výpočet mesačnej úhrady za byt so službami

P. č.	Položka	Celková mesačná suma €
1.	mesačné nájomné za byt	71,32 €
2.	mesačná úhrada za poskytnuté služby	3,61 €
Mesačná úhrada za byt:		74,93 €

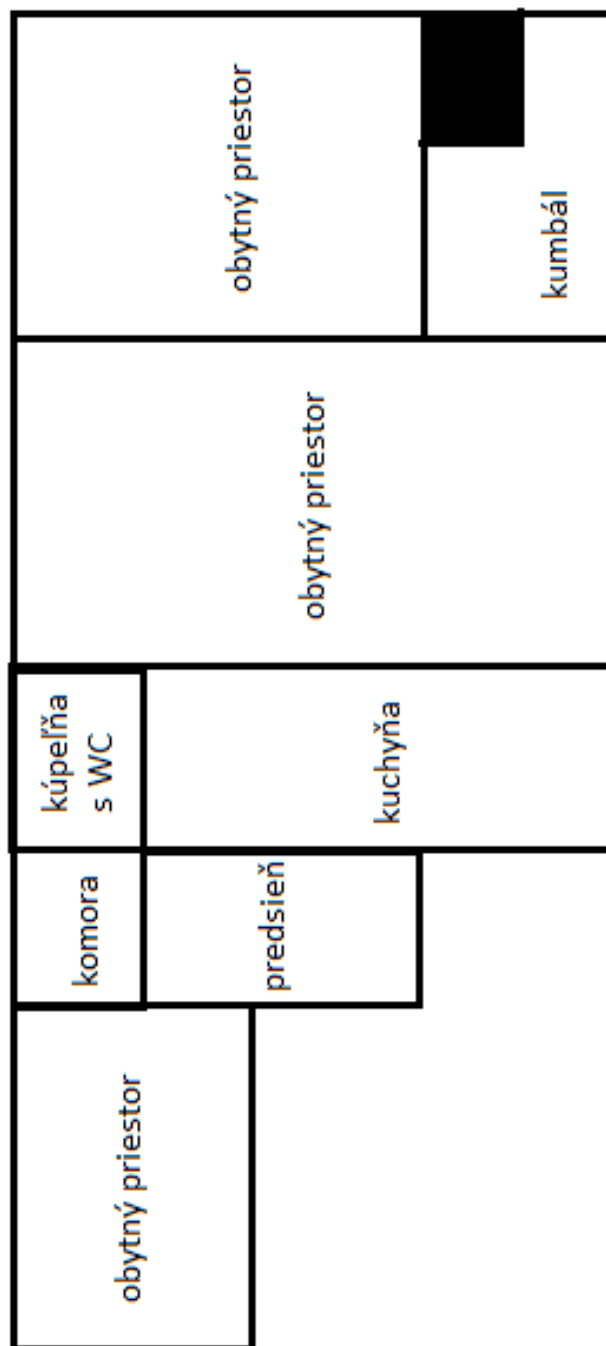
V Prešove 09. 02. 2024

.....
 Mgr. Oľga Macková
 riaditeľka školy
 prenajímateľ

.....
 Pavol Šarišský
 zamestnanec školy
 nájomca

SCHEMATICKÝ NÁČRT

prenajatých priestorov



ČESTNÉ PREHLÁSENIE
o počte bývajúcich osôb v služobnom byte

Prenajímateľ: Stredná odborná škola pedagogická, Kmeťovo stromoradie 5, 080 01 Prešov

Nájomca bytu: Pavol Šarišský, Magurská 7, 080 01 Prešov

Zamestnaný vo funkcii: kurič – školník – údržbár

Čestne prehlasujem, že v služobnom byte na vyššie uvedenej adrese, ktorého som nájomcom, býva od 09. 02. 2024 počet osôb 4.

Údaj o počte osôb slúži pre výpočet úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade nahlásenia nesprávnych údajov som si vedomý následkov svojho konania a zaväzujem sa, že uhradím všetky náklady spojené s užívaním bytu podľa vyúčtovaných skutočných nákladov. Zároveň čestne prehlasujem, že prenajímateľovi – Strednej odbornej škole pedagogickej v Prešove oznámim každú zmenu počtu osôb v priebehu ďalšieho obdobia.

V Prešove 09. 02. 2024

.....
Mgr. Oľga Macková
riaditeľka školy
prenajímateľ

.....
Pavol Šarišský
zamestnanec školy
nájomca