

Zmluva o nájme bytu

v zmysle zákona č. 189/1992 Zb. § 1 ods.2 písm. a/, podľa § 685 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení

Prenajímateľ: Stredná odborná škola (ďalej len SOŠ)
Jarmočná 108, 064 01 Stará Ľubovňa
IČO: 00159531, DIČ: 2020725850
IBAN: SK37 8180 0000 0070 0051 5217
Štatutárny orgán: PaedDr. Vladimír Buvalič – riaditeľ SOŠ

a

Nájomca: Ján Starosundecký, Jarmočná 108, 064 01 Stará Ľubovňa
r.č. 580502/7481, č. OP 826264
zamestnanec SOŠ

I. Predmet nájmu

Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK), t.j. stavby – stravovacieho a ubytovacieho objektu - budovy bez súpisného čísla, na parcele č. 517, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Stará Ľubovňa, zapísanej v liste vlastníctva č. 2969.

Prenajímateľ v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom PSK v platnom znení prenecháva nájomcovi do užívania byt, ktorý je v správe prenajímateľa, nachádzajúci sa v Starej Ľubovni na ulici Jarmočnej č. 108, ktorý pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne, špajze a kúpeľne s WC. Celková plocha obytných miestností (dvoch izieb) je 52 m² a plocha vedľajších miestností je 18 m², spolu výmera bytu je 70 m². Nájomca vykonáva obchôdzku areálu v pracovný deň večer, počas voľných dní 2 krát denne ráno a večer, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

Predmetný byt sa nachádza na kraji stravovacieho objektu školy a má samostatný vchod. V izbách po rekonštrukcii na vlastné náklady predchádzajúcim nájomcom je korková podlaha, v jednej izbe je linoleová podlaha. Pod oknami sú umiestnené rebrové radiátory. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, WC a jedna batéria pre vaňu a umývadlo. V kuchyni je linka zakúpená prenajímateľom. Kuchyňa nemá žiadny sporák na varenie. Pod kuchynským oknom je umiestnený radiátor. Podlaha je korková. Byt má samostatné kúrenie na zemný plyn zabezpečené samostatným meracím zariadením, samostatné merače elektrickej energie a vody. Vzhľadom na svoje vybavenie služobný byt patrí do I. kategórie bytov. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.

II. Doba nájmu, vznik nájomného pomeru

Nájom predmetného bytu sa uzatvára na dobu od 1. 7. 2014 počas doby trvania pracovného pomeru nájomcu s prenajímateľom. Nájomca bude užívať byt spolu s manželkou a 1

diet'at'om. Byt budú užívať 3 osoby. Popri práve užívať byt má nájomca právo používať aj plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

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

Dňom vzniku nájmu bytu, t. j. od 1.7.2014 vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

1/ Nájomné

- je stanovené v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. 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 platný od 1. 7. 2014).

a/ obytná plocha bytu:

- 1. izba 17 m²
- 2. izba 35 m²

Spolu obytná plocha 52 m² x 1,121954 € = 58,34 €

b/ plocha vedľajších miestností:

- kuchyňa 12 m²
- predsieň 6 m²

Spolu vedľ. miestnosti 18 m² x 0,524464 € = 9,44 €

a/ sadzba za zákl. prev. zar. bytu (203,943438:12) = 16,9953

c/ zníženie záchod je umiestnený v kúpeľni (12,613689:12) = -1,0511

e/ zníženie – byt nie je vybavený špajzou (3,319392:12) = - 0,2799

Maximálne mesačné nájomné = 83,44 €

2/ Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- platí nájomca ako zálohy na tieto úhrady preddavkovo mesačne vo výškach:

a/ mesačná záloha na vodné – stočné = 24,56

b/ mesačná záloha na elektrickú energiu = 20,50

c/ mesačná záloha na zemný plyn = 22,50

Výška mesačnej zálohy za služby = 67,56 €

Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu v celkovej výške = 151,00 €

Nájomné je splatné mesiac – vopred, vždy do 10. dňa v mesiaci.

Nájomné spolu s preddavkami za plnenia poskytované s užívaním bytu bude prenajímateľ – zamestnávateľ nájomcu – SOŠ na základe dohody s nájomcom – zamestnancom SOŠ zrážať

formou zářky zo mzdy v zúčtování mzdy za bežný mesiac, počnúc 10. 7. 2014 vo výške 151,-€ mesačne (za mesiac jún 2014). V prípade, že nebude možné uskutočniť zářky zo mzdy nájomcu, je nájomca povinný realizovať úhrady bezhotovostným prevodom na vyššie uvedené účty na základe platného evidenčného listu – prílohy k tejto zmluve. Nájomné sa bude odvádzať na príjmový účet školy číslo IBAN SK37 8180 0000 0070 0051 5217 a úhrada za služby spojené s poskytnutím služobného bytu (energie) na výdavkový účet školy číslo IBAN SK59 8180 0000 0070 0051 5209.

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.

Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy za kalendárny rok najneskôr do konca januára nasledujúceho roka.

V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného.

Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku záloh na poskytované služby v prípade, že dôjde k zmene podmienok pre tvorbu nákladov za služby v cenových predpisoch, v rozsahu poskytovaných služieb, k rozšíreniu poskytovaných služieb, vybaveniu bytu novými predmetmi, alebo k zvýšeniu poplatkov zo strany jednotlivých poskytovateľov služieb uskutočnenej v súlade s cenovými predpismi.

Prenajímateľ upraví výšku nájomného podľa § 11 ods. 9 Zásad hospodárenia s majetkom PSK v nadväznosti na mieru inflácie vyhlásenú štatistickým úradom v danom roku za rok predchádzajúci formou písomného oznámenia preukázateľne doručeného nájomcovi.

Zmenu výšky nájomného a výšky mesačných preddavkov môže prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá vytvorí právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Nájomca je povinný do 1 mesiaca, t.j. 30 dní, oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. (Napríklad zmena počtu osôb v domácnosti, podstatná zmena zdravotného stavu nájomcu alebo členov domácnosti a podobne).

IV. Práva a povinnosti z nájmu bytu

Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú ustanovenia Občianskeho zákonníka § 687 a § 695, nariadenie vlády SR č. 87/1955 Z.z. v platnom znení a nasledovne:

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do priestorov bytu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu.

2/ Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.

3/ Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Pojem

drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje § 5 až § 9 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.

4/ Nájomca je povinný užívať byt a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

5/ Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

6/ Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

7/ 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.

8/ Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

9/ Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

10/ Nájomca nie je oprávnený prenajať byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu ani výpožičky. Porušenie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa § 711 Občianskeho zákonníka a môže byť dôvodom pre výpoveď nájmu bytu.

11/ Nájomca súhlasí, aby mu nájomné bolo zrážané formou zrážky zo mzdy v zúčtovaní mzdy za bežný mesiac, počnúc 10.7.2014. Nájomca si poplatok za odvoz odpadu uhrádza sám na vlastné náklady.

12/ Po skončení nájmu nemá nájomca právo na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

13/ Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku nájomcu vneseného nájomcom do prenajatých priestorov, tieto je oprávnený poistiť si nájomca na vlastné náklady.

14/ Za dodržiavanie predpisov o bezpečnosti, ochrane zdravia a o požiarnej ochrany 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 doplnení niektorých zákonov. Nájomca bol poučený o zákaze fajčiť v prenajímaných priestoroch.

V. Zánik nájmu bytu

Nájom bytu sa skončí písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo skončením pracovného pomeru nájomcu s prenajímateľom. Nájomca môže dať výpoveď bez udania dôvodu, prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s § 711 Občianskeho

zákonníka v platnom znení. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

Nájom bytu končí dňom ukončenia pracovného pomeru zamestnanca školy. V prípade, že so zamestnancom bude ukončenie pracovného pomeru v zmysle § 59 ZP, zamestnanec odovzdá byt najneskôr 1 deň pred ukončením pracovného pomeru.

Nájomca je povinný dňom ukončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. 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 opotrebovania bytu a nedodržovania povinnosti riadnej údržby a opráv bytu.

Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa. V prípade, že zmeny zvýšia kvalitu a vybavenie bytu, prenajímateľ nepožaduje uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Ak skončí pracovný pomer z dôvodov podľa § 711 ods. 1 písm. b) nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

VI. Záverečné ustanovenia

Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Táto zmluva o nájme sa v zmysle „Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“ vyžaduje súhlas Úradu PSK. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, v prípade odlišných dátumov sa považuje za deň platnosti deň podpisu druhej zmluvnej strany. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, najskôr však dňom jej schválenia Prešovským samosprávnym krajom v súlade s § 17 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja.

Vzťahy medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy a touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva bola podpísaná v 4 výtlačkoch, 1 x pre prenajímateľa, 1 x pre nájomcu a 2 x pre Úrad PSK v Prešove.

V Starej Ľubovni 18.6.2014

Príloha:

- 1/ Evidenčný list platný od 1.7.2014
- 2/ List vlastníctva – kópia
- 3/ Súhlas s použitím osobných údajov



Ján Starosundecký
Jarmočná 108, Stará Ľubovňa
nájomca

Stredná odborná škola
Jarmočná 108
084 01 Stará Ľubovňa
IČO: 159531
OIC: 2020725850



PaedDr. Vladimír Buvalič
riaditeľ školy
prenajímateľ