

N Á J O M N Á Z M L U V A

1/2012

1. Prenajímateľ: **Obchodná akadémia**

Veľká okružná 32, 011 57 Žilina

Zastúpený: Ing. Ľubicou Pevnou, riaditeľkou

IČO: 00162124

DIČ: 2020671499

Bankové spojenie: Dexia banka, Žilina

číslo účtu: 5600069100/5600

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca: **Zdenko Hudec**

narodený: 03. 09. 1961, rodné číslo: 611003/7421

bytom: Veľká okružná 32, 011 57 Žilina

zamestnaný: Obchodná akadémia, Veľká okružná 32, 011 57 Žilina,

ako školník - údržbár

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy Obchodnej akadémie, Veľká okružná 32, 011 57 Žilina so súpisným číslom 1073, postavenej na parcele KN č. 417, nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra Žilina pre katastrálne územie Žilina na liste vlastníctva č. 3564.
2. Nehnuteľnosť uvedenú v Čl. 1. bod 1 tejto zmluvy vlastník zveril do správy Obchodnej akadémie, Veľká okružná 32, 011 57 Žilina, (správcovi), 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.
3. Prenajímateľ prenecháva do nájmu nájomcovi **služobný byt** nachádzajúci sa v objekte popísanom v Čl. 1 bod 1. tejto zmluvy, ktorý pozostáva z:

- 3 obytných miestností	o rozlohe	55,3 m ²
- kuchyne	o rozlohe	10,6 m ²
- predsieň	o rozlohe	5,2 m ²
- kúpeľne	o rozlohe	4,0 m ²
- WC	o rozlohe	1,3 m ²
- z pivnice	o rozlohe	4,0 m ²
- špajze	o rozlohe	2,0 m ²

(ďalej len „predmet nájmu“).

4. Bytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu sa odovzdávajú nezaťažené právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.

Čl. 2

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 01. 02. 2012** do skončenia pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorým je prenajímateľ, najdlhšie **však do 31. 01. 2014**, v závislosti od toho, ktorá skutočnosť nastane skôr (či skončenie pracovného pomeru alebo uplynutie doby nájmu).
2. Nájom bytu zanikne:
 - uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (podľa odseku 1 tohto článku) alebo
 - písomnou dohodou zmluvných strán alebo
 - výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka alebo
 - výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov alebo
 - smrťou nájomcu, ak jeho práva neprechádzajú na iné osoby.
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 užívanie bytu alebo úhradu za plnenia 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 – životnosť zariadenia a vybavenia bytu uplynula, bolo vyradené, nájomca vybavil byt vlastným zariadením,
- 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 **70,15 €** (slovom: sedemdesiat 10/100 €).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **40,80 €** (slovom: štyridsať 80/100 €).

4. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je uvedený aj v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a formou evidenčného listu sa vykonávajú aj prípadné ich zmeny, ktoré nastanú po podpísaní tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s úhradou na služby poskytované s užívaním bytu mesačne vždy do 14. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom platí a to bezhotovostne na účet prenajímateľa č. účtu 5600069100/5600 – nájomné,
5600066110/5600 – služby spojené s nájomom.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu do 5 dni po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania jedno promile dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
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 alebo úhrady za poskytnuté plnenia 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:**
 - odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom pre užívanie a zabezpečiť plný a nerušený výkon práva spojený s užívaním bytu,
 - zabezpečiť opravy väčšieho rozsahu, ktorých prevedenie je nevyhnutné pre riadne užívanie bytu.
2. **Nájomca je povinný:**
 - zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvykle udržiavacie práce v byte,
 - 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,
 - umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
 - ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. **Nájomca nie je oprávnený:**
 - vykonávať v byte podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,

- uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedom Žilinského samosprávneho kraja dňom podpísania zmluvných strán.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom, 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 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre a nájomca 1 exemplár.
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.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkých zmluvných strán a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

V súlade s Čl. 21 ods. 1.3. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK predseda ŽSK **súhlasí** s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline dňa 11.01.2012



.....
Ing. Juraj Blanár
predseda ŽSK

V Žiline dňa 11.01.2012

Ing. Ľubica Pevná
riaditeľka

.....
Zdenko Hudec
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

UŽÍVATEĽ BYTU : **Zdenko Hudec**
ADRESA : **011 57 Žilina**
Súpisné číslo domu : **Veľká okružná 32**
Počet osôb celkom : **4**

Nájomná zmluva č.: 01/2012 zo dňa

I. ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1	Vykurovanie: ústredné	Výška miestnosti: 2,7 m
Podlažie: 1	Kúpeľňa: 1	
	WC : 1	

II. VÝMERA BYTU

OBYTNÉ MIESTNOSTI	VEDĽAJŠIE MIESTNOSTI	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1.miestnosť: 21,0 m ²	Kuchyňa: 10,6 m ²	Kúpeľňa: 4,0 m ²
2.miestnosť: 16,9 m ²	Predsieň: 5,2 m ²	WC: 1,3 m ²
3.miestnosť: 17,4 m ²	Chodba: 0,0 m ²	Pivnica: 4,0 m ²
4.miestnosť: 0,0 m ²	Komora: 0,0 m ²	Špajza: 2,0 m ²
Celkom 55,3 m ²	Celkom: 15,8 m ²	Celkom: 11,3 m ²
PODLAHOVÁ PLOCHA celkom (plocha obytných a vedľajších miestností) 71,1 m ²		

III. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

A. NÁJOMNÉ	SADZBA v EUR
Úhrada za obytnú plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	55,3 m ² x 1,12 € x 12 = 743,23
Úhrada za vedľajšiu plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	15,8 m ² x 0,52 € x 12 = 98,59
Zvýšenie za základné zariadenie bytu (§ 1 ods. 2 Výnosu)	0
Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu: (§ 1 ods. 5)	
- sporák, varič	0
- kuchynská linka	0
- vstavaná skriňa	0
- 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	0
Zníženie podľa § 1 ods. 8 Výnosu	0
Základné nájomné celkom – ročne	841,82
Základné nájomné celkom - mesačne	70,15
B. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU	SADZBA v EUR
- spotreba elektrickej energie	priama platba nájomcom
- dodávka tepla	22,00
- dodávka studenej vody	7,80
- odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody	3,00
- odvoz smetí	7,30
- daň z nehnuteľnosti	0,70
Úhrada za služby spojené s užívaním celkom - mesačne	40,80
CELKOM MESAČNÁ ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU (A + B)	110,95

IV. SPÔSOB PLATBY

Mesačné základ. nájomné vo výške 70,15 €	Na účet: 5600069100/5600	V termíne do 14. dňa v mesiaci
Mesačná úhrada za služby vo výške 40,80 €	Na účet: 5600066110/5600	V termíne do 14. dňa v mesiaci

Dátum platnosti od: 01.02. 2012

Vypracovala: Ing. Marta Berešíková

Dňa: 11.01.2012

.....
prenajímateľ (ŽSK)

.....
správca

.....
užívateľ