

## Zmluva o nájme služobného bytu č. 2/2021

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:

Sídlo:  
Štatutárny orgán:  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:

#### Obchodná akadémia

Veľká okružná 32,011 57 Žilina  
JUDr. Jana Tomaníčková, riaditeľka  
00162124  
2020671499  
Štátna pokladnica

IBAN: SK6 8180000000  
9 8 8 0000

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina  
(ďalej len "prenajímateľ")

a

#### Nájomca:

Bytom:  
- trvalý pobyt:  
- prechodný pobyt:  
Rodné číslo:  
Dátum narodenia:  
Zamestnaný:

#### Mgr. Ján Konárik

Tulská 2979/24, 01 008 Žilina  
Háj 354/65,02061 Lednické Rovne

Obchodná akadémia, Veľká okružná 32,011 57 Žilina,  
ako učiteľ a prevádzkový zamestnanec školy  
(ďalej len "nájomca" a spoločne s prenajímateľom ako  
"zmluvné strany")

## 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 pozemku parcela KN-C č. 417 o výmere 1045 m<sup>2</sup>, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Žiline, katastrálnym odborom na LV č. 3564 pre katastrálne územie Žilina .
2. Nehnuteľnosť uvedená v Čl. 1. ods. 1 tejto zmluvy je v správe Obchodnej akadémie, Veľká okružná 32,011 57 Žilina (správca), ktorá je oprávnená ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov. Ďalej v texte tejto zmluvy správca vystupuje len ako prenajímateľ.
3. **Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu služobný byt č. 1, vo vchode č. 32, na 1. poschodí v dome so súpisným číslom 1073 postavenom na pozemku parcela KN-C č. 417, k. ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina** v súlade s Čl. 21 ods. 1A pododstavec 1.3 písm. a) a s Čl. 22 ods. 3 písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov, nachádzajúci sa v objekte uvedenom v Čl. 1 ods. 1. tejto zmluvy, nachádzajúci sa na I. podlaží budovy, ktorý pozostáva z:
  - 3 obytných miestností o rozlohe 55,3 m<sup>2</sup>,
  - kuchyne o rozlohe 10,6 m<sup>2</sup>,
  - predsiene o rozlohe 5,2 m<sup>2</sup>,
  - kúpeľne o rozlohe 4,0 m<sup>2</sup>,

- WC o rozlohe 1,3 m<sup>2</sup>,
  - pivnice o rozlohe 4,0 m<sup>2</sup>,
  - špajze o rozlohe 2,0 m<sup>2</sup>,
- (ďalej len "predmet nájmu").
4. Služobný byt, ktorý je predmetom nájmu, sa odovzdáva nezaťažený právami tretích osôb, nepostupujú a nepreberajú sa žiadne záväzky a pohľadávky súvisiace s predmetom nájmu.
  5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi služobný byt špecifikovaný v odseku 3. tohto článku za účelom bývania v súvislosti s výkonom práce - učiteľ a prevádzkový zamestnanec, ktorú vykonáva. Nájomca pre prenajímateľa na základe pracovnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

## **Čl. 2**

### **Doba nájmu a zánik nájmu bytu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to od 01.01.2022 do 31.12.2022.**
2. Nájom služobného bytu zanikne:
  - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v ods. 1 tohto článku,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,
  - d) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov,
  - 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.
4. Ak bola daná nájomcovi písomná výpoveď z dôvodu hrubého porušenia povinnosti vyplývajúcej z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace a nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.
5. Za hrubé porušenie povinnosti nájomcu sa považuje aj porušenie povinnosti uvedenej v Čl. 5 ods. 2 písm. a) a b).

## **Čl. 3**

### **Vybavenie a zariadenie bytu**

Rozsah vybavenia a zariadenia bytu ako i jeho stav zmluvné strany odsúhlasujú nasledovne:

- a) zariadenie bytu - základné vybavenie kuchyne; ostatné priestory bytu nájomca vybaví vlastným zariadením,
- b) technický stav bytu - zachovalý a zodpovedajúci veku.

## **Čl. 4**

### **Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška 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 15/100 €).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu (plyn, voda) je **26,30 €** (slovom: dvadsaťšesť 30/100 €). Nájomca platí za spotrebu elektrickej energie priamo dodávateľovi elektrickej energie.
4. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je uvedená aj v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Formou evidenčného listu sa vykonávajú aj prípadné zmeny, ktoré nastanú po podpísaní tejto zmluvy.

5. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za služby poskytované s užívaním bytu mesačne, vždy do 14. dňa v mesiaci, za ktorý sa nájom platí, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN: [REDACTED] - nájomné, IBAN: [REDACTED] - služby spojené s užívaním bytu.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu v riadne stanovenej výške do 5 dní po ich splatnosti, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 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 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:**

- a) odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom pre 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) počas celého trvania nájomného vzťahu v mieste výkonu práce nevlastniť, nebyť spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu,
- b) užívať služobný byt sám,
- c) zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte,
- d) 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,
- e) umožniť prístup prenajímateľovi do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok,
- f) 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:**

- 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 na webovom sídle prenajímateľa; inak prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení.
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 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 nájmovej zmluvy.

V Žiline, dňa .....

.....  
Ing. Erika Jurinová  
predsedníčka

V Žiline, dňa .....

.....  
JUDr. Jana Tomaníčková  
prenajímateľ

.....  
Mgr. Ján Konárik  
nájomca