

Zmluva o nájme služobného bytu

č. 1/2023

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 lesnícka a drevárska J. D. Matejovie
Sídlo: Hradná 534, 033 14 Liptovský Hrádok
Štatutárny orgán: Ing. Edmund Hatiar, DiS., art., riaditeľ školy
IČO: 00162701
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. ú.:
IBAN: SK95 8180 0000 0070 0048 4297
IBAN: SK66 8180 0000 0070 0048 4334
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Ing. Ján Lukačko
Trvale bytom: Hradná 535, 033 01 Liptovský Hrádok
Dátum narodenia: 27.05.1967
IBAN: SK78 5600 0000 0016 1391 0001
Zamestnaný: Stredná odborná škola lesnícka a drevárska, Hradná 534,
033 14 Liptovský Hrádok, ako učiteľ odborných predmetov
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy Strednej odbornej školy lesníckej a drevárskej J. D. Matejovie, Hradná 535, 033 14 Liptovský Hrádok, so súpisným číslom 535, postavenej na parcele č. KN-C 469 o výmere 691 m², zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Liptovskom Mikuláši, katastrálnym odborom na LV č. 1498 pre katastrálne územie Liptovský Hrádok.
2. Nehnuteľnosť uvedenú v Čl. I. bod 1 tejto zmluvy je v správe Strednej odbornej školy lesníckej a drevárskej J.D.Matejovie, Hradná 534, 033 14 Liptovský Hrádok (správca), ktorý je oprávnený 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 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 50,04 m²,
 - kuchyne o rozlohe 9,18 m²,
 - predsiene o rozlohe 4,42 m²,
 - komora o rozlohe 2,08 m²,
 - kúpeľne o rozlohe 3,00 m²,

- WC o rozlohe 1,40 m²,
(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.
 5. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi služobný byt špecifikovaný v odseku 3. tohto článku za účelom bývania v súvislosti s výkonom práce – učiteľ odborných predmetov, 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. II

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 01. 01. 2023** do skončenia výkonu práce, na ktorú je nájom bytu viazaný na základe pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorý je prenájomcu (Čl. I ods. 5 tejto zmluvy) najdlhšie **však do 31. 12. 2023**, 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 prenájomcu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka alebo
 - výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov alebo
 - 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 lehodu, 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. III

Vybavenie a zariadenie bytu

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

- a) zariadenie bytu – kuchynská linka, kúpeľňa, hygienické zariadenie.
- b) technický stav bytu – zachovalý a zodpovedajúci veku.

Čl. IV

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 **83,97 €** (slovom: Osemdesiattri eur 97/100 centov).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **50,65 €** (slovom: Päťdesia eur 65/100 centov).
4. Výška nájomného a úhrada za služby spojené s užívaním bytu (ich výpočet) je uvedená 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 za 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 : IBAN: SK9581800000007000484297 – **nájomné**,
IBAN: SK6681800000007000484334 – **služby spojené s nájomom**.
6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačnú úhradu za služby poskytované s užívaním bytu riadne v stanovenej výške a včas, prenajímateľ má právo účtovať úrok z omeškania vo výške podľa ust. § 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 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. V

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.
- Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá OPP (ochrana pred požiarmi) v zmysle platných právnych predpisov.

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,
- 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. VI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedom 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 exemplároch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 exempláre, 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.

Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

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

V Žiline dňa 21.12.2022

.....
Ing. Erika Jurinová, v.r.
predsedníčka

V Liptovskom Hrádku dňa 22.12.2022

.....
Ing. Edmund Hatiar, DiS. art.
riaditeľ školy

.....
Ing. Ján Lukačko, v.r.
nájomca