

Zmluva o nájme služobného bytu č. 00027/SOŠLaD/2024/Š

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona 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:

Bankové spojenie:

Stredná odborná škola lesnícka a drevárska J. D. Matejovie

Hradná 534, 033 14 Liptovský Hrádok

Ing. Edmund Hatiar, DiS. art, riaditeľ školy

00162701

Štátna pokladnica

IBAN: SK95 8180 0000 0070 0048 4297 – platba nájmu

IBAN: SK66 8180 0000 0070 0048 4334 – platba za energie

Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“)

Zriaďovateľ a vlastník majetku:

a

Nájomca:

Sídlo:

Dátum narodenia:

Zamestnaný:

Ing. Jozef Latinák

Hradná 535, 033 14 Liptovský Hrádok

25. 07. 1982

Stredná odborná škola lesnícka a drevárska, Hradná 534,

033 14 Liptovský Hrádok

(ďalej len „nájomca“)

Čl. 1

Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy internátu Strednej odbornej školy lesníckej a drevárskej J. D. Matejovie, Hradná 535, 033 14 Liptovský Hrádok, so súpisným číslom 535, postavenej na parcele KN-C č. 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 vlastník zveril do správy Strednej odbornej školy lesníckej a drevárskej J. D. Matejovie, Hradná 534, 033 14 Liptovský Hrádok (správcovi), 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 na prvom poschodí, ide o byt č. 2, ktorý pozostáva z:
 - 2 obytných miestností o rozlohe 31,68 m²,
 - kuchyne o rozlohe 8,84 m²,
 - predsiene o rozlohe 5,20 m²,
 - kúpeľne o rozlohe 3,50 m²,
 - WC o rozlohe 2,00 m²,
 - spolu o rozlohe 51,22 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. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi služobný byt špecifikovaný v odseku 3. tohto článku za účelom bývania v súvislosti s výkonom práce, ktorú vykonáva nájomca pre prenájímateľa na základe pracovnej zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenájímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

Čl. 2

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **určítú od 01. 07. 2024** do skončenia pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorým je prenájíateľ, najdlhšie **však do 30. 06. 2025**, 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 prenájímateľa 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 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 – kuchynská linka, kúpeľňa, hygienické zariadenie
- 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 **70,51 €** (slovom: sedemdesiat 51/100 €).
3. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **44,56 €** (slovom: Štyridsaťštyri eur 56/100 €).
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 vykonajú 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 prenájímateľa: IBAN: SK9581800000007000484297 – **nájomné**,
IBAN: SK6681800000007000484334 – **služby spojené s nájmom**.

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. 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 nespĺnením 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.
 - 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 nájmomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu nemá nárok ani na bytovú náhradu.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

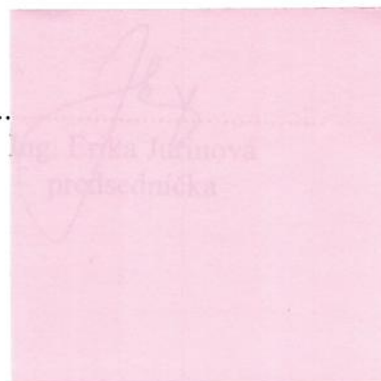
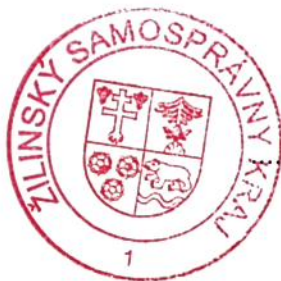
1. Táto zmluva nadobúda platnosť za splnenia podmienky udelenia súhlasu s návrhom zmluvy predsedníčkou Žilinského samosprávneho kraja a dňom podpísania zmluvných strán. Zmluva nadobúda účinnosť prvým dňom doby nájmu uvedenej v Čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy, za splnenia podmienky zverejnenia tejto zmluvy pred týmto dátumom v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe.

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.

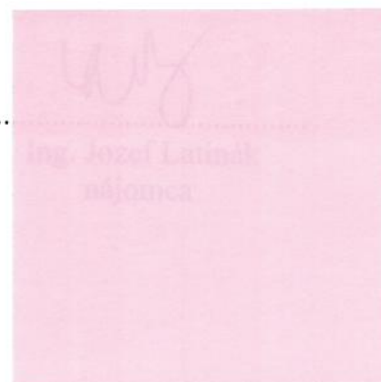
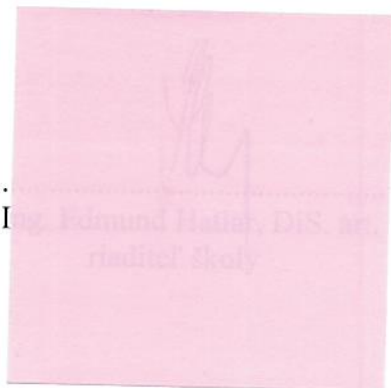
Súhlas zriaďovateľa/vlastníka:

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

V Žiline dňa 11.06.2024



V Liptovskom Hrádku dňa



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 : **Ing. Jozef Latinák**
 ADRESA : **033 01 Liptovský Hrádok, Hradná 535**
 Počet osôb celkom : 1 Nájomná zmluva č.: zo dňa:

I. ÚDAJE O BYTE č. 2

Kategória: 1	Vykurovanie: diaľkové	Výška miestnosti: 2,40 m
Podlažie: 1	Kúpeľňa: 1	
	WC : 1	

II. VÝMERA BYTU

OBYTNÉ MIESTNOSTI	VEDĽAJŠIE MIESTNOSTI	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1.miestnosť: 11,76 m ²	Kuchyňa: 8,84 m ²	Kúpeľňa: 3,50 m ²
2.miestnosť: 19,92 m ²	Predsieň: 5,20 m ²	WC: 2,00 m ²
3.miestnosť: - m ²	Chodba: m ²	Pivnica: m ²
4.miestnosť: - m ²	Izba: m ²	Špajza: m ²
Celkom 31,68 m ²	Celkom: 14,04 m ²	Celkom: 5,50 m ²
PODLAHOVÁ PLOCHA celkom (plocha obytných a vedľajších miestností) 45,72 m ²		

III. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

A. NÁJOMNÉ	SADZBA v EUR
Úhrada za obytnú plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	31,68 m ² x 1,121954 € = 35,54 €
Úhrada za vedľajšiu plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	14,04 m ² x 0,524464 € = 7,36 €
Zvýšenie za základné zariadenie bytu (§ 1 ods. 2 Výnosu)	203,94 : 12 mes. = 17,00 €
Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu: (§ 1 ods. 5)	
- sporák, varič	0,99 €
- kuchynská linka	0,99 €
- vstavaná skriňa	0
- elektrický bojler	0,63 €
- 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	750,12 €
Základné nájomné – ročne navýšené o mieru inflácie v roku 2022 12,8 %	846,12 €
Základné nájomné celkom - mesačne	70,51 €
B. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU	SADZBA v EUR
- spotreba elektrickej energie	Nájomca platí samostatne
- dodávka tepla	65550,23 € : 8129,55 m ² = 8,31 eur x 45,72 m ² = 379,93 € (31,66 € mesačne)
- dodávka studenej vody	1,1921 € x 34 m ³ = 65,314 € s DPH (5,40 € mesačne)
- odvádzanie odpadovej vody	1,7645 € x 34 m ³ = 59,993 € s DPH (5 € mesačne)
- odvádzanie zrážkovej vody	-
- odvoz smetí	30 €/osoba/ rok: 12 mes = 2,50 € mesačne za osobu /VZN Mesta Lipt. Hrádok/
- daň z nehnuteľnosti	Za tieto ubytovacie priestory škola daň neplatí
Úhrada za služby spojené s užívaním celkom - mesačne	44,56 €
CELKOM MESAČNÁ ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU (A + B)	115,07 €

IV. SPÔSOB PLATBY

Mesačné základ. nájomné vo výške 70,51 €	Na účet: SK95 8180 0000 0070 0048 4297	V termíne do 14. dňa v mesiaci
Mesačná úhrada za služby vo výške 44,56 €	Na účet: SK66 8180 0000 0070 0048 4334	V termíne do 14. dňa v mesiaci
Dátum platnosti od: 01.07.2024	Vypracoval: Muráňová	Dňa: 16.5.2024

prenajímateľ (správca)

užívateľ

Žilinská

v...

3-

ny kraj