

# ZMLUVE O NÁJME BYTU č. 246 1 2019

uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

## Čl. I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Základná škola Požiarnická 3, Košice**  
Sídlo: Požiarnická 3, 040 01 Košice  
Zastúpený: PaedDr. Antónia Mündelová - riaditeľka  
IČO: 31263097  
DIČ: 2021358042  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
Číslo účtu: 9308724006/5600 (prevádzkové náklady)  
Číslo účtu: 9308726001/5600 (nájomné)  
**„ďalej len prenajímateľ“**

a

**NÁJOMCA:** **Jaroslav Ďurove ,**  
trvale bytom: Olšovany 48, 044 19  
prechodné bydlisko (adresa na doručovanie): Požiarnická 3, 040 01 Košice,  
dátum narodenia: 08.05.1955  
rodné číslo : 550508/6917  
školník  
**/ďalej len „nájomca“/**

## Čl. II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je byt na prízemí nachádzajúci sa v objekte základnej školy Požiarnická 3, Košice, stavba so súpisným číslom 1497, na parcele č. 3109/17, ktorá sa nachádza v katastrálnom území: Južné mesto, okres: Košice IV, obec: KOŠICE - JUH a je evidovaná Okresným úradom, katastrálnym odborom v Košiciach na LV č. 13344. Byt pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne, predizby, kúpeľne a WC o celkovej výmere 66,6 m<sup>2</sup>.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice v podiele 1/1.
3. Prenajímateľ je oprávnený prenajímať predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na základe **zmluvy č. 268/2005** o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy **zo dňa 20.04.2005**.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v Čl. II. bod 1 tejto zmluvy na obvyklé užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu.
5. Stav bytu a jeho vybavenie je dokumentované v preberacom protokole a v evidenčnom liste.

## Čl. III. Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely bývania.

## Čl. IV. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 31.03.2019 do 31.03.2020**.

## Čl. V. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia súvisiace s užívaním bytu.
2. Nájomné bolo určené podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
3. Výška nájomného a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu je vyčíslená v evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.
4. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vo výške **76,75 €** vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca **na účet prenajímateľa - Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 9308726001/5600, variabilný symbol: 246 1 2018 IBAN: SK78 5600 0000 0093 0872 6001**.

5. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu (prevádzkové náklady) je nájomca povinný platiť mesačne vo výške **65,46 €** vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca **na účet prenajímateľa - Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 9308724006/5600, variabilný symbol: 246 1 2018 IBAN: SK11 5600 0000 0093 0872 4006**.
6. Zmluvné stany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o odvoze a zneškodňovaní odpadov.
7. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
8. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

## **Čl. VI. Podmienky nájmu**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, a že majetok v takom stave preberá.
3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
5. Nájomca je povinný do 15 dní oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
6. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením služobného bytu zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo k neprimeranému opotrebovaniu.
7. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu.
8. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonať stavebné práce a iné podstatné zmeny v byte len so súhlasom nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vznikli v súvislosti s užívaním bytu. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
11. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný byt v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
12. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
13. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov.
14. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a sprístupniť ich pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
15. Nájomca sa zaväzuje počas užívania prenajatých priestorov dodržiavať zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci Zákon č. 395/2011 Z. z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. a Zákon č. 129/2015 Z. z. Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
16. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet zmluvy a písomne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.

## **Čl. VII. Zánik nájmu**

Nájom bytu zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou nájomcu,
- d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 OZ,

## **Článok VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

## **Čl. IX. Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, vážne a zrozumiteľne, a nebol urobený v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

Príloha:

č. 1 – evidenčný list a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu

Košice, 01.03.2019

Košice, 01.03.2019.

**prenajímateľ**  
**PaedDr. Antónia Mündelová**  
**riaditeľka školy**

**nájomca**

„ podpísaná „

„ podpísaná „

## Spôsob výpočtu za užívanie bytu

Výmera  
bytu :

1. izba	<b>20,50</b>
2. izba	18,50
<b>C e l k o m</b>	<b>39,00</b>

Plocha vedľajších miestností :

Kuchyňa do 12 m <sup>2</sup>	6,70
Predsieň	11,80
Komora	3,40
WC	1,70
Kúpeľňa	4,00
<b>C e l k o m</b>	<b>27,60</b>

Vykurovacia plocha

$$39,00 + 27,60 = 66,60$$

Výpočet nájomného

Obytná plocha :	$39,00 * 1,12 * 12$	=	524,16
Vedľajšie miestnosti	$27,6 * 0,52 * 12$	=	172,22
<b>C e l k o m</b>			<b>696,384</b>

Cena za základné prevádzkové zariadenie bytu za rok I. kategórie 203,94

Odpočet 3,32,- € – súčasťou bytu nie je pivnica - 3,32,-

Zvýšenie nájomného mesačne :

Plynový sporák rok zakúpenia 2008	$1 * 12$	=	12,00
Kuchynská linka rok zakúpenia 2008	$1 * 12$	=	12,00
<b>C e l k o m</b>			<b>24,00</b>

$$524,16+172,22+203,94+24-3,32 = 921$$

$$921 : 12 = 76,75$$

**mesačne nájomné**

**: 76,75 €**

upratovacia plocha	7 223,00
kuchyňa + prísl.	242,00
šk.byť	66,60
<b>C e l k o m</b>	<b>7 531,60</b>

Žiaci	518,00
Zamestnanci	60,00
Stravníci cudzí	44,00
<b>C e l k o m</b>	<b>622,00</b>

**Teplo :**

Spotreba tepla za rok 2018

$$58\,388,87 : 7\,531,60 = 7,72$$

$$7,72 * 66,60 = 514,15$$

$$514,15 : 12 = \underline{\underline{42,85}}$$

**Voda :**

Vodné stočné za rok 2018  
56 m3 na 1 osobu  
na rok

$$56 * 2,652 * 1 = 148,51$$

$$148,51 : 12 = \underline{\underline{12,38}}$$

**Elektrická energia**

**:**  
Elektrická energia za rok 2018

$$Sp = ( Sc : Pc ) * Pp$$

$$Sp = ( 11\,867,59 : 7\,531,60 ) * 66,6 = 104,94$$

$$Nm = ( Nc : Oc ) * Op$$

$$Nm = ( 60 : 622 ) * 1 = 0,10$$

$$(104,94 + 0,10) : 12 = \underline{\underline{8,75}}$$

**Plyn :**

Plyn za rok 2018

$$756,72 : 622 = 1,22$$

$$1,22 * 1,21 = \underline{\underline{1,48}}$$

**Prevádzkové  
náklady :**

**65,46 €**

mesačne nájomné : 76,75 €

Teplo : 42,85 €

Voda : 12,38 €

Elektrická energia : 8,75 €

Plyn : 1,48 €

**Celkom 142,21 €**