

03.09.2012

[Handwritten signature]

Zmluva o nájme služobného bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ : Stredná odborná škola záhradnícka

Brezová 2

921 77 Piešťany

Zastúpená: Ing. Evou Stručkovou
riaditeľkou školy

(ďalej len **prenajímateľ**)

Nájomca : Viera Drobná

Brezová 2

921 01 Piešťany

(ďalej len **nájomca**)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

Na základe zriaďovacej listiny vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom (ďalej len zriaďovateľ) dňa 1.7.2002 má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť vo vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja – budovu súp. č. 6464 postavenú na parc. č. 9886, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú na Liste vlastníctva č.4107. Nehnuteľnosť je umiestnená na ul. Brezová č. 2, Piešťany. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa), po súhlase zriaďovateľa, oprávnený prenechať do nájmu majetok, ktorý má v správe, tretej osobe.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 3-izbový byt s príslušenstvom o celkovej výmere 99,30 m² nachádzajúci sa na 2. poschodí v budove špecifikovanej v čl. I (ďalej ako „byt“).
2. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt špecifikovaný v predchádzajúcom odseku za účelom zabezpečenia bývania v súvislosti s výkonom práce pre prenajímateľa a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Služobný byt je I. kategórie.

4. Byt je vybavený základným príslušenstvom, je samostatne vykurovaný, v byte je namontovaný samostatný podružný elektromer s tým, že nájomca platí spotrebu elektrickej energie samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi. Spotrebu plynu a vody platí zálohovo v mesačných splátkach prenajímateľovi, stav plynu a vody k 31.12. nahlasuje nájomca pravidelne prenajímateľovi.
5. Spolu s nájomcom bude byt užívať manžel František Drobný a dcéra Miroslava Drobná.

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva na prenájom bytu sa uzatvára na dobu určitú do 01. 01.2013 do skončenia výkonu práce, na ktorú je nájom bytu viazaný (čl. II ods. 2), najskôr však do 31.12.2017.

Článok IV. Cena nájmu

Cena nájmu bola stanovená v zmysle Opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v platnom znení.

1) Výpočet ceny nájmu v zmysle opatrenia:

Obytné miestnosti:	71,55 m ² x 1,12 € = 80,14 €
Vedľajšie miestnosti:	27,75 m ² x 0,52 € = 14,43 €
Základné prevádzkové zariadenie:	18,27 €
Zníženie /súčasťou bytu nie je pivnica/:	-0,28 €
Spolu cena nájmu za mesiac:	112,56 € / mesiac
Cena nájmu za rok:	1 350,72 € / rok

2) Služby spojené s užívaním bytu :

Služby spojené s užívaním bytu (plyn, voda) spolu za mesiac: 117,30 € / mesiac
Služby spojené s užívaním bytu spolu za rok: 1407,68 € / rok

3) Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu 229,86 €.

Nájomca si na základe dohody s prenajímateľom zabezpečil samostatné vykurovanie bytu vlastnými finančnými prostriedkami a celkové náklady doložil nasledovnými faktúrami:

- projekt plynoinštalácie bytu / Ing. Kornel Janček, Piešťany/	= 130,00 €
- dodávka a montáž plynoinštalácie / KOVO – Piešťany, Jaroslav Palkech/	= 3 724,80 €
- odborná skúška na plynovom zariadení / Peter Rábara, Piešťany/	= 70,00 €

Celkové náklady sú vo výške 3 924,80 €.

Nájomca sa s prenajímateľom dohodli, že ½ nákladov /1 962,40 €/ zohľadní prenajímateľ v ½ ceny nájmu tak, že mesačne bude nájomca platiť sumu 56,28 €, čo predstavuje ½ sumy nájmu

po dobu 34 mesiacov /január 2013 – október 2014/ a v 35. /november 2015/ mesiaci zaplatí 63,68 €. Od 01.12.2015 bude platiť plnú cenu nájmu 112,56 €. Zálohy na energie bude nájomca platiť v plnej výške.

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby bude nasledovný:

obdobie	nájom	zálohy na energie	spolu / mesiac
január 2013 – október 2015	56,28	117,30	173,58
november 2015	63,68	117,30	180,98
od 01.12.2015	112,56	117,30	229,86

Vyúčtovanie skutočnej spotreby energií bude vykonané vždy do 30.07. nasledujúceho roka. V prípade zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Úhradu elektrickej energie bude nájomca vykonávať samostatne v mesačných splátkach dodávateľovi na účet prenajímateľa vedený v **Slovenskej sporiteľni, a.s., číslo účtu 5025083538/0900**. Úhradu bude vykonávať prenajímateľ záležitosťou zo mzdy.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a zálohy za služby spojené s užívaním bytu v mesačných splátkach najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca, a to na účet prenajímateľa vedený v **Slovenskej sporiteľni, a.s. č. účtu 5025083538/0900**.
2. V prípade, že nájomca sa oneskorí s úhradou ceny nájmu resp. služieb spojených s užívaním prenajatého bytu o viac ako 5 dní, je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi poplatok z omeškania z neuhradenej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI. Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa čl. II. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ku dňu účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť na vlastné náklady drobné opravy a úpravy súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte. Ak sa nájomca nepostará o drobné opravy a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozorení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v byte alebo v dome, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozorení a od nájomcu požadovať náhradu.
5. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy.
6. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má

- prenajímateľ uskutočniť a za týmto účelom mu umožniť prístup do bytu a vykonanie potrebných opráv. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
7. Nájomca nesmie predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe.
 8. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať prenajímateľovi byt vypratany v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
 9. Splnomocnení pracovníci zriaďovateľa resp. prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup do bytu za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
 10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká :

- a) uplynutím dojednanej doby nájmu (čl. III),
- b) vzájomnou dohodou,
- c) zánikom prenajímateľa,
- d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
- e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme bytu uzatvorenú na určitý čas aj bez uvedenia dôvodu.

4. **Výpovedná lehota** je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane.

Článok VIII. Záverčné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je správcom oprávneným s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať.

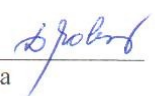
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmena a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie obdrží zriaďovateľ – Trnavský samosprávny kraj.
6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpisom zmluvných strán a po súhlasnom stanovisku Trnavského samosprávneho kraja.

V Piešťanoch dňa

STREDNÁ ODBORNÁ ŠKOLA
ZÁHRADNÍCKA
Brezová 2
921 77 PIEŠTANY
-2-



prenajímateľ



nájomca