

ZMLUVE O NÁJME BYTU č. 246 6 2016

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: **Ján Chrapan,**
trvale bytom: Zupkova č.4, 040 22 Košice,
prechodné bydlisko (adresa na doručovanie): Požiarnická 3, 040 01 Košice,
dátum narodenia:
rodné číslo
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 m².
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 **01.10.2016 do 30.09.2019**.

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 6 2016**.

5. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu (prevádzkové náklady) je nájomca povinný platiť mesačne vo výške **45,41 €** vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca **na účet prenajímateľa - Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 9308724006/5600, variabilný symbol: 246 6 2016.**
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 skutočnosť rozhodujúcu 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 požiarimi 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, 19.09.2016

Košice, 20.09.2016.

„ podpísaná „

prenajímateľ
PaedDr. Antónia Mündelová
riaditeľka školy

„ podpísaná „

nájomca

Základná škola Požiarnická číslo 3 040 01 Košice

Spôsob výpočtu za užívanie bytu

Výmera bytu :

1. izba	20,5
2. izba	18,5
C e l k o m	39 m²

Plocha vedľajších miestnosti :

Kuchyňa do 12 m ²	6,7
Predsieň;	11,8
Komora	3,4
WC	1,7
Kúpeľňa	4,0
C e l k o m :	27,6

Vykurovacia plocha	$20,5 + 18,5 = 39$
	$6,7 + 11,8 + 3,4 + 1,7 + 4,0 = 27,60$
C e l k o m :	66,60

Výpočet nájomného :

Obytná plocha :	$39 \times 1,12 \times 12 = 524,16$
Vedľajšie miestnosti :	$27,6 \times 0,52 \times 12 = 172,22$
C e l k o m :	696,38

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 x 12 = 12,-
Kuchynská linka rok zakúpenia 2008	1 x 12 = 12,-
Spolu:	24,-

$524,16 + 172,22 + 203,94 + 24 - 3,32 = 921 : 12 = 76,75$ mesačne

upratovacia plocha	7 223
kuchyňa + prísl.	242
šk.byť	66,6
C e l k o m :	7 661,4

Žiaci 462

Pracovníci 50

Stravníci ZUŠ 35

Celkom : 547

Teplo :

Spotreba tepla za rok 2015

$1191,19 : 7661,4 = 0,16$

$0,16 \times 66,6 = 10,66 \text{ GJ/m}^3$

$10,66 \times 16,58 = 176,74 : 12 = 14,73$

$14,73 \times 1 = \underline{14,73 \text{ €}}$

Vodné + stočné za rok 2015:

56 m³ na 1 osobu na rok

$56 \times 2,652 \times 1 = 148,512 : 12 = 12,38$

$12,38 \times 1 = \underline{12,38 \text{ €}}$

El prúd za rok 2015 :

$$\text{Sp} = \left(\frac{1701,00}{547} * 1 \right) * \frac{8760}{1600} = 17,03$$

$17,03 \times 1 = \underline{17,03 \text{ €}}$

Plyn :

$575,64 : 547 = 1,05 \times 1,21 = \underline{1,27 \text{ €}}$

Nájom 76,75

Teplo 14,73

Vodné 12,38

El. prúd 17,03

Plyn 1,27

Celkom : 122,16

V Košiciach 19.09.2016

PaedDr. Antónia Mündelová
riaditeľka školy

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrad za užívanie školníckeho bytu
(Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011,
ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií
SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.)

Meno nájomcu		číslo bytu :
: Chrapan Ján	Požiarnická	
Obac, ulica :	č.3	Kategória : I.
	Košice	

Obytná plocha	m2
izba	20,5
izba	18,5
izba	
kuchyňa nad 12m2	
celkom	39

meno, priezvisko užívateľov	narodený	pomer k nájomcovi
Ján Chrapan	10.04.1964	užívateľ

plocha vedľ. priestorov	m2
kuchyňa nad 12m2	6,7
predsieň	11,8
komora	3,4
WC	1,7
kúpeľňa	4,0
celkom	27,6

znižujúce položky	€	pripočítateľné položky	€
ak v byte nie je plyn		plyn. Sporák	12
ak nie je samost.		kuchynská linka	12
kúpeľňa			
ak je WC v kúpeľni		vstavaná skriňa	
ak nie je v byte		elektrický bojler	
špajz			
ak byt nemá pivnicu	-3,32	prietokový ohrievač	
ak tvorí byt iba		samostatný zdroj	
jedna izba		meracie a regul. Zariad.	
ak má byt len čiast.		iné	
príslušenstvo			
celkom odpočet	-3,32		24

Centrálné vykorovaná plocha	m2
obytná plocha	39,0
vedľ. Ploch	27,6
celkom	66,6

Úhrada za užívanie bytu	€/rok
obytná plocha 39 x m2 x 1,12 x 12	524,16
vedľajšia plocha 27,6 x m2 x 0,52 x 12	172,22
Sadzba za základné prevádz. Zar. Byt	203,94
Prepočítateľné položky	24
znižujúce položky	-3,32

Celkom	921
--------	-----

Výpočet úhrady za užívanie a prevádzku bytu :	€/mesiac
úhrada za užívanie	76,75
spotreby tepla - prepočet spotreby v roku 2015	14,73
spotreba teplej vody	0
vodné + stočné	12,38
elektrická energia	17,03
plyn	1,27
odvoz smetí	
Celkom	122,16

V Košiciach dňa : 19.09.2016

PaedDr. Antónia Mündelová
riaditeľka školy

Nájomca