

# N Á J O M N Á Z M L U V A

## č. 01/2014

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** **Gymnázium Michala Miloslava Hodžu**  
Sídlo: M. M. Hodžu 860/9, 031 01 Liptovský Mikuláš  
Štatutárny orgán: RNDr. Jozef Škorupa, riaditeľ školy  
IČO: 00160679  
DIČ: 2021514880  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:** **Jozef Konfráter**  
Sídlo: M. M. Hodžu 860/9, 031 01 Liptovský Mikuláš  
Rodné číslo: 650112/6995  
Dátum narodenia: 12. január 1965  
Zamestnaný: Gymnázium Michala Miloslava Hodžu  
M. M. Hodžu 860/9, 031 01 Liptovský Mikuláš - školník  
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ust. § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka nájomnú zmluvu s týmto obsahom:

### Čl. 1

#### Predmet zmluvy

1. Žilinský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy Gymnázia Michala Miloslava Hodžu, M. M. Hodžu 860/9, 031 01 Liptovský Mikuláš so súpisným číslom 860, postavenej na parcele č. KN-C 351/1, nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Liptovský Mikuláš, Správa katastra Liptovský Mikuláš pre katastrálne územie Liptovský Mikuláš na LV č. 4749.
2. Nehnuteľnosť uvedenú v Čl. I. bod 1 tejto zmluvy vlastník zveril do správy Gymnázium Michala Miloslava Hodžu M. M. Hodžu 860/9, 031 01 Liptovský Mikuláš (správcovi), ktorý je oprávnený ju (alebo jej časť) prenajať podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK. 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:

- 2 obytných miestností	o rozlohe	46,2	m <sup>2</sup> ,
- kuchyne	o rozlohe	17,1	m <sup>2</sup> ,
- predsiene	o rozlohe	6,3	m <sup>2</sup> ,
- kúpeľne + WC	o rozlohe	6,0	m <sup>2</sup> ,
- špajza	o rozlohe	3,0	m <sup>2</sup>

(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.

## Čl. 2

### Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu **u r č i t ú od 01.09.2014** do skončenia pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa, ktorým je prenajímateľ, najdlhšie **však do 31.08.2015**, 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 prenajímateľa 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 – 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 60,68 € (slovom: šesťdesiat € 68/100).
3. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na bežnú údržbu bytu, a to:
  - maľovanie obytných, vedľajších a ostatných priestorov,
  - výmenu vodovodných batérií a ďalších koncových zariadení s výnimkou zariadení akumulácia pec, sporák, elektrický bojler, budú odpočítané zo základnej ceny nájmu v prípade, ak nájomca ich vykonaná na vlastné náklady a súčasne k 31.12.2014 a k 30.6.2015 ich vydokladuje prenajímateľovi, ktorý ich odpočíta (započíta) z ceny nájmu v nasledujúcom kalendárnom mesiaci, najviac však vo výške 50 € za jedno vyúčtovacie obdobie.
4. Konečná mesačná úhrada základného nájomného je **60,68 €** (slovom: šesťdesiat € 68/100).
5. Mesačná úhrada za služby spojené s užívaním bytu je **119,00 €** (slovom: stodevätňásť €), pričom ku koncu každého kalendárneho štvrtroka bude vždy realizované vyúčtovanie spotreby elektrickej energie a vody.

6. 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.
7. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu s úhradou za služby poskytované s užívaním bytu (prípadne štvrtročné nedoplatky) v mesačných splátkach, a to zrážkou z platu na účet prenajímateľa:

IBAN: SK49 8180 0000 0070 0048 2312 – nájomné,

IBAN: SK27 8180 0000 0070 0048 2320 – služby spojené s nájomom.

8. 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. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
9. 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 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 upozornení 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 upozornení 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. Splnomocnení pracovníci zriaďovateľa resp. prenajímateľa sú oprávnení požadovať prístup do bytu za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
9. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

## Čl. 6 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 predseda ŽSK **súhlasí** s uzatvorením tejto nájomnej zmluvy.

V Žiline dňa .....

.....  
Ing. Juraj Blanár  
predseda

V Liptovskom Mikuláši dňa .....

.....  
RNDr. Jozef Škorupa  
riaditeľ školy

.....  
Jozef Konfráter  
nájomca

**EVIDENČNÝ LIST**

pre výpočet úhrady za užívanie bytu v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 01.12.2011 č. 01/R/2011 ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23.04.2008/č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.09.2008 č. 02/R/2008

UŽÍVATEĽ BYTU : **Jozef Konfráter**

ADRESA : **M. M. Hodžu 860/9, 031 01 Liptovský Mikuláš**

Súpisné číslo domu : 860

Počet osôb celkom : 1 Nájomná zmluva č.: 1/2014 zo dňa

**I. ÚDAJE O BYTE**

Kategória: 1	Vykurovanie: centrálné	Výška miestnosti: 3,2 m
Podlažie: suterén	Kúpeľňa: 1	
	WC : súčasť kúpeľne	

**II. VÝMERA BYTU**

OBYTNÉ MIESTNOSTI	VEDĽAJŠIE MIESTNOSTI	OSTATNÉ MIESTNOSTI
1.miestnosť: 24,70 m <sup>2</sup>	Kuchyňa: 17,10 m <sup>2</sup>	Kúpeľňa: 6,00 m <sup>2</sup>
2.miestnosť: 21,50 m <sup>2</sup>	Predsieň: 6,30 m <sup>2</sup>	WC:
3.miestnosť:	Chodba:	Pivnica:
4.miestnosť:	Komora:	Špajza: 3,00 m <sup>2</sup>
Celkom 46,20 m <sup>2</sup>	Celkom: 23,40 m <sup>2</sup>	Celkom: 9,00 m <sup>2</sup>
PODLAHOVÁ PLOCHA celkom (plocha obytných a vedľajších miestností) 69,60 m <sup>2</sup>		

**III. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU**

A. NÁJOMNÉ	SADZBA v EUR
Úhrada za obytnú plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	<b>51,83 €</b>
Úhrada za vedľajšiu plochu (§ 1 ods. 1 Výnosu)	<b>12,27 €</b>
Zvýšenie za základné zariadenie bytu (§ 1 ods. 2 Výnosu)	<b>17,00 €</b>
Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu: (§ 1 ods. 5)	<b>2,25 €</b>
- sporák, varič	0,99 €
- kuchynská linka	0,00 €
- vstavaná skriňa	0,00 €
- elektrický bojler	0,63 €
- prietokový ohrievač	0,00 €
- zdroj tepla užívaný nájomcom bytu na vykurovanie	0,63
- meracie a regulačné zar. pre tepelnú energiu a vodu	0,00 €
Zníženie podľa § 1 ods. 4 Výnosu	<b>15,93 €</b>
Zníženie podľa § 1 ods. 10 Výnosu	<b>6,74 €</b>
Základné nájomné celkom – ročne	728,16 €
Základné nájomné celkom - mesačne	<b>60,68 €</b>
B. SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU	SADZBA v EUR
- spotreba elektrickej energie	<b>50,00 €</b> /mesačná záloha, zúčtovanie ku koncu kvartálu z podružného merania//
- dodávka tepla	<b>44,00 €</b> /mesačný paušál//
- dodávka studenej vody	<b>25,00 €</b> /mesačná záloha, zúčtovanie ku koncu kvartálu z podružného merania//
- odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody	0,00 €
- odvoz smetí	0,00 €
- daň z nehnuteľnosti	0,00 €
Úhrada za služby spojené s užívaním celkom - mesačne	<b>119,00 €</b>
<b>CELKOM MESAČNÁ ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU (A + B)</b>	<b>179,68 €</b>

**IV. SPÔSOB PLATBY**

Mesačné základ. nájomné vo výške <b>52,68 €</b>	Na účet: SK49 8180 0000 0070 0048 2312	Vo výplatnom termíne zrážkou zo mzdy
Mesačná úhrada za služby vo výške <b>119 €</b>	Na účet: SK27 8180 0000 0070 0048 2320	Vo výplatnom termíne zrážkou zo mzdy

Dátum platnosti od: 01.09. 2014

Vypracoval: PhDr. Matúš Stáňa

Dňa: 06. 08. 2014

.....  
prenajímateľ - správca

.....  
užívateľ