

Zmluva o nájme služobného bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov
(ďalej ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Gymnázium Pierra de Coubertina, Námestie SNP 9, Piešťany
sídlo: Námestie SNP 9, 921 26 Piešťany
zastúpený: Mgr. Radim Urban, riaditeľ školy
IČO: 00160318
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: SK62 8180 0000 0070 0049 5658
(ďalej ako „prenajímateľ“)

Vlastník majetku: Trnavský samosprávny kraj
Sídlo: Starohájska 10, 917 01 Trnava
IČO: 37 836 901
(ďalej ako „zriaďovateľ“)
a

Nájomca: Mgr. Tomáš Mlčúch
narodený:
rodné číslo:
trvalý pobyt:
bankové spojenie:
číslo účtu:
zamestnaný: povolanie učiteľ
(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Trnavský samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti: budovy školy, súpis. č. 6933, postavenú na parc. č. 6350, nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, zapísanú na liste vlastníctva č. 9666 vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor. Nehnuteľnosť je umiestnená na. ul. Námestie SNP č. 9, Piešťany.
2. Na základe Zriaďovacej listiny zo dňa.1.7.2002 a na základe Zmluvy o zverení majetku do správy uzatvorenej dňa 30.9.2007, bola správcovi, ktorým je Gymnázium Pierra de Coubertina, Námestie SNP 9, Piešťany, zverená do správy nehnuteľnosť, uvedená v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, vo vlastníctve zriaďovateľa.
3. V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského samosprávneho kraja je prenajímateľ (ako správca majetku zriaďovateľa), po súhlase zriaďovateľa, oprávnený prenechať majetok, ktorý má v správe, do nájmu tretej osobe.

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je dvojizbový byt s príslušenstvom, o celkovej výmere 55,14 m² nachádzajúci sa na druhom poschodí v budove špecifikovanej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy, ktorý bol realizovaný na základe Rozhodnutia mesta Piešťany č. k. 2711/2/2023/OVaD-AD zo dňa 03. 08. 2023 (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 učiteľ pre prenajímateľa, na základe pracovnej zmluvy zo dňa 07.07.2023 a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
3. Služobný byt má nasledujúcu štruktúru miestností:

Izba s kuchynským kútom	o výmere 18,7 m ²
Izba	o výmere 17,38 m ²
kúpeľňa s WC	o výmere 3,39 m ²
kúpeľňa s WC	o výmere 3,75 m
predsieň	o výmere 2,88.m ²
predsieň	o výmere 3,04
chodbička	o výmere 6,00 m ²

Celková podlahová plocha bytu je 55,14 m².

4. Byt je vybavený základným príslušenstvom, je vykurovaný, v byte je namontovaný samostatný podružný elektromer, vodomer na teplú vodu a vodomer na studenú vodu. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, studenú a teplú vodu v priestoroch prenájmu na základe údajov z podružných meračov. Úhrada sa uskutočňuje na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.
5. Spolu s nájomcom budú byt užívať: priateľka
(manžel/manželka, deti,)

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva o nájme bytu sa uzatvára na dobu určitú od nadobudnutia účinnosti do skončenia výkonu práce, na ktorú je nájom bytu viazaný (čl. II ods. 2). (*doba nájmu nesmie presiahnuť 15 rokov, pokiaľ nájom nebude schválený Zastupiteľstvom TTSK*).

Článok IV. Cena nájmu

1. Cena nájmu bola stanovená v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie

2. Ročné nájomné je vo výške 5% z obstarávacej ceny bytu, ktorá bola vo výške 35683,62 eur.

Cena nájmu spolu : 1784,18 € za rok / 148,68 € za mesiac

Služby spojené s užívaním bytu :

odvoz smetí	2,00 €
záloha na dodávku tepla a UK	8,50 €
používanie spoločných priestorov	0,82 €
Služby spojené s užívaním bytu spolu :	11,32 €/ mesiac

Mesačný predpis ceny nájmu a predpis úhrady za služby spolu 160,00 €.

3. Vyúčtovanie skutočnej spotreby tepla bude vykonané vždy do 30. júla nasledujúceho roka, kde sa nájomcovi vyčíslí nedoplatok alebo preplatok.
4. Ak skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu sú vyššie ako nájomcom uhradené preddavkové platby za tieto služby za príslušný kalendárny rok, nájomca je povinný rozdiel (nedoplatok) uhradiť v lehote do 15 dní odo dňa, kedy mu bolo vyúčtovanie doručené. Ak bude vo vyúčtovaní vykázaný preplatok, tento je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi.
5. V prípade zvýšenia spotreby a z toho plynúceho nedoplatku pri vyúčtovaní niektorej zo služieb spojených s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený požadovať zvýšenie zálohových platieb v rozsahu zodpovedajúcom predchádzajúcej spotrebe, a to úpravou na základe dodatku k tejto zmluve, a nájomca je povinný takéto zvýšenie akceptovať a pristúpiť k uzatvoreniu dodatku.
6. V prípade zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu. Prenajímateľ v takom prípade odošle nájomcovi nový predpis zálohových úhrad, ktorý sa pre nájomcu stáva záväzným dňom jeho doručenia nájomcovi, bez potreby uzatvorenia osobitného dodatku k tejto zmluve, s čím nájomca vyslovene súhlasí.

Článok V. Platobné podmienky

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu a úhrady za služby spojené s užívaním bytu mesačne, najneskôr do 15. dňa nasledujúceho mesiaca, a to na účet prenajímateľa vedený v banke Štátna pokladnica, č. účtu SK62 8180 0000 0070 0049 5658.
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 v zmysle príslušných právnych predpisov.
3. Úhradu elektrickej energie a vody sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi za skutočne spotrebovanú elektrickú energiu, studenú a teplú vodu na základe údajov z podružných meračov. Úhrada sa uskutočňuje na základe vystavenej faktúry prenajímateľom.

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 začiatku doby nájmu podľa čl. III. ods. 1 tejto zmluvy, o čom sa spíše protokol potvrdzujúci aktuálny stav odovzdávaného bytu, zariadenie, počet ks odovzdaných kľúčov a ďalšie rozhodujúce skutočnosti.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu riadne a včas.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, výhradne na dohodnutý účel nájmu a udržiavať predmet nájmu v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave na svoje náklady.
4. 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 prenájomateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
5. Nájomca je povinný odstrániť chyby a poškodenia v byte alebo v dome, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, môže tak urobiť prenájomateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení a od nájomcu požadovať náhradu.
6. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie. Nájomca je povinný oznámiť prenájomateľovi potreby opráv, ktoré má prenájomateľ uskutočniť a za týmto účelom mu umožniť prístup do bytu a vykonanie potrebných opráv. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá nájomca prenájomateľovi za vzniknutú škodu.
7. Nájomca nesmie bez písomného súhlasu prenájomateľa a zriaďovateľa vykonávať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy.
8. Nájomca nesmie predmet nájmu poskytnúť do užívania tretej osobe.
9. Nájomca je povinný nahlásiť zmeny počtu spolubývajúcich osôb.
10. Nájomca nie je oprávnený chovať v byte zvieratá.
11. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový / prevádzkový / poriadok v budove a nerušiť užívateľov ostatných priestorov, riadne užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia v budove a chrániť ich pred poškodením.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy protipožiarnej ochrany.
13. Nájomca nemôže zriadiť záložné právo na prenajatý byt alebo tento inak zaťažiť.
14. Nájomca sa zaväzuje pri ukončení nájmu odovzdať prenájomateľovi byt vypratáný, v riadnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Nájomca si je vedomý, že v prípade nevypratania bytu v stanovenej dobe bude toto považované za užívanie bytu bez právneho dôvodu.
15. Nájomca je povinný sprístupniť byt zriaďovateľovi, prenájomateľovi, resp. ich splnomocneným zástupcom za účelom kontroly jeho riadneho užívania.
16. Nájomca zodpovedá prenájomateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí porušením povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
17. Nájomca zodpovedá prenájomateľovi za škodu, ktorú mu spôsobí v predmetnom byte ako i v spoločných priestoroch on sám, osoby, ktoré spolu s ním užívajú byt ako i ostatné osoby, ktoré sa zdržujú v byte resp. v spoločných priestoroch s povolením nájomcu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká :
 - a) skončením výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný;
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) zánikom prenajímateľa;
 - d) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa;
 - e) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu;
 - f) smrťou nájomcu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu 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 užívateľov, 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.
4. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.
6. Po skončení nájmu a pri odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše zápisnica, v ktorej sa uvedie stav bytu a prípadné chyby.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že pred podpisom zmluvy bol informovaný v zmysle čl. 5 a čl. 6 ods. 1 písm. b) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej len „GDPR“) o ochrane a spracúvaní osobných údajov v rozsahu a na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa v tejto súvislosti výslovne zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch nájomcu uvedených v záhlaví tejto zmluvy, nevyužije ich pre osobnú potrebu, bez súhlasu nájomcu ich nezverejní ani neposkytne inej osobe, a to ani po ukončení tejto zmluvy a prehlasuje, že prijal primerané technické a organizačné opatrenia (vrátane poučenia svojich zamestnancov) na ochranu osobných údajov, a to formou a za podmienok stanovených GDPR a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

3. Obe zmluvné strany sa zaväzujú, že budú riadne dodržiavať svoje povinnosti podľa všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať a prenechať ju do nájmu v zmysle tejto zmluvy, a to na základe súhlasu zriaďovateľa zo dňa 13.5.2024.
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 a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovenie obdrží zriaďovateľ – Trnavský samosprávny kraj.
6. Zmluva nadobúda platnosť podpisom zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)
7. Zmluvné strany prehlasujú a potvrdzujú, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, zmluvu podpísali slobodne a vážne, nie pod nátlakom a nie v tiesni ako aj nie za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa podrobne oboznámili, porozumeli všetkým ustanoveniam zmluvy a na znak toho zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Priestavoch dňa 30.5.2024

V PIESTANACH dňa 30.5.2024

Prenajímateľ :

Nájomca :