

# Zmluva o nájme služobného bytu

č. 2/2011

## ZMLUVNÉ STRANY

**A. Hotelová akadémia L. Wintera**  
Stromová 34  
921 01 Piešťany

**IČO:** 00162019

**DIČ:** 2020530710 nie je platiteľom DPH

zastúpená:

**Mgr. Elena Grúňová**  
riaditeľkou školy  
/ďalej len prenajímateľ/

**Bankové spojenie:**

Dexia banka Slovensko, a.s. Piešťany  
**Číslo účtu:** 1121845100/5600

a

**B. Adamík Jozef**  
Stromová 34  
921 01 Piešťany  
/ďalej len nájomca/  
**Adamíková Oľga – manželka**  
**Košťálová Jana – dcéra /vdova/**  
**Košťálová Sandra - vnučka**

pracovné zaradenie: údržbár /domovník/

uzatvorili v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. § 1 odst 2a/ nasledovnú zmluvu o nájme služobného bytu:

## **Článok 1**

### **PREDMET A ÚČEL NÁJMU**

- (1) Na základe zriaďovacej listiny, vystavenej zriaďovateľom – Trnavským samosprávnym krajom /ďalej len „zriaďovateľ“/ dňa 01.07.2002 ako vlastníkom majetku, má prenajímateľ v správe nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Piešťany, zapísanú v Liste vlastníctva č. 2682 ako dom, súp. č. 34 na parcele č. 5788-5803. Nehnuteľnosť je umiestnená na Stromovej ul. č. 34, 921 01 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.

- (2) V súlade s vyššie uvedeným prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu služobný byt I. kategórie s príslušenstvom na prvom nadzemnom podlaží v päťpodlažnom dome špecifikovanom v odstavci 1/ tohoto článku, o celkovej rozlohe **87,67 m<sup>2</sup>**

/ďalej len „predmet nájmu“/ v nasledovnej špecifikácii:

3 obytné izby o celkovej rozlohe .....	<b>56,70 m<sup>2</sup></b>
1 kuchyňa o rozlohe.....	<b>9,50 m<sup>2</sup></b>
2 chodby o celkovej rozlohe .....	<b>11,18 m<sup>2</sup></b>
1 odkladacia miestnosť o rozlohe .....	<b>3,06 m<sup>2</sup></b>
1 špajza o rozlohe .....	<b>2,55 m<sup>2</sup></b>
1 kúpeľňa o rozlohe .....	<b>3,24 m<sup>2</sup></b>
1 toaleta o rozlohe .....	<b>1,44 m<sup>2</sup></b>

- (3) Predmet nájmu je vykurovaný, s elektrickou a vodovodnou prípojkou, je vybavený vnútornou telefónnou linkou. Predmet nájmu je viazaný k výkonu práce pre zamestnanca, ktorý je v pracovnom pomere u prenajímateľa a ktorý je poverený údržbou školského zariadenia a na výkon služieb, ktoré prenajímateľ zabezpečuje mimo pracovný čas.

Predmet nájmu netvorí samostatný celok, je súčasťou budovy domova mládeže so samostatným vchodom z vnútorného areálu Hotelovej akadémie.

- (4) Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Týmto prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na zriadenie bezpečnostného systému k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.

- (5) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom bývania nájomcu a jeho priamych rodinných príslušníkov.

V prípade zmeny rodinných pomerov je nájomca povinný bezodkladne o tom informovať prenajímateľa.

- (6) Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Stav bytu a jeho vybavenie je uvedené v protokole o prevzatí bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

## Článok 2

### DOBA NÁJMU

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **1.1.2012** do **31.12.2015**, t.j. na dobu štyri roky.
2. Nájomca je oprávnený požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, a to písomne najneskôr tri mesiace pred uplynutím doby nájmu.

### Článok 3

#### CENA NÁJMU

1. Cena nájmu sa riadi Výnosom MVRR SR zo dňa 22.12.2003 č. V-1/2003 o regulácii cien nájmu bytov, a to:

§1 – cena nájmu za mesiac:

odst. 1/

**obytné plochy:**

3 izby /5,40mx3,50m/ = 56,70 m<sup>2</sup> x 1,12 € = **63,61 €**

**vedľajšia plocha:**

chodba /3,10x1,80/ = 5,58 m<sup>2</sup>

chodba /3,10x1,80/ = 5,58 m<sup>2</sup>

odkl.miest. /1,80x1,70/ = 3,06 m<sup>2</sup>

špajza /1,70x1,50/ = 2,55 m<sup>2</sup>

kuchyňa /3,40x2,80/ = 9,50 m<sup>2</sup>

spolu: 26,27 m<sup>2</sup> x 0,52 € = **13,66 €**

odst. 2/ - cena nájmu základného prevádzkového zariadenia bytu:

a/ I. kategória za rok: 203,94 €

§ 1 ods. 4 písm. f - 3,31 €

z toho: za mesiac: **16,70 €**

odst. 7/ - mesačné nájomné za:

- sporák 1,00 €

- vstavaná skriňa 0,76 €

---

**celková cena nájmu za mesiac /zaokr./: 95,73 €**

---

2. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu – cena za služby, konkrétne úhrady za spotrebu elektrickej energie, vodné a stočné – budú účtované ako zálohy na základe predpokladanej spotreby a ceny fakturovanej jednotlivými dodávateľmi. Vyúčtovanie elektrickej energie podlieha ročnému zúčtovaniu. Zálohová platba za elektrickú energiu je **10,00 €** mesačne. Zúčtovanie podlieha ročnému vyúčtovaniu na základe spotreby podľa podružného merača. Zálohová platba na dodávku tepla a TÚV je **30,00 €**. Bude fakturovaná na základe skutočne fakturovanej ceny firmou DALKIA, a.s. pre služobný byt, /nakoľko je vyčíslená suma osobitne/ formou faktúry. Vodné – stočné je určené zálohovou platbou na základe predpokladanej spotreby na osobu/rok podľa tabuliek noriem spotreby. Mesačná platba na vodné-stočné je **20,00 €** mesačne.
3. Zálohy za ceny služieb spojených s užívaním predmetu nájmu podliehajú ročnému zúčtovaniu podľa skutočných nákladov v súlade s vyhl. 630/2005 Z.z..

## Článok 4

### SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB PLATENIA

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi cenu nájmu v mesačných splátkach **vopred**, a to vo výške =**95,73 €** /slovom: deväťdesiatpäť EUR sedemdesiattri centov
2. Úhradu ceny nájmu za obdobie prvého mesiaca nájmu, t.j. na obdobie od 1.1.2012 do 31.1.2012 v čiastke =**95,73 €** /slovom: deväťdesiatpäť EUR sedemdesiattri centov je splatná k poslednému dňu tohto mesiaca.
3. Úhrada ceny nájmu v čiastke =**95,73 €** /slovom: deväťdesiatpäť EUR sedemdesiattri centov sú **s p l a t n é** vždy k 1. príslušného mesiaca nájmu.
4. Úhrady cien nájmu (**95,73 €**) a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu (**60,00 €**) bude uskutočňovať nájomca prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v peňažnom ústave uvedeným v záhlaví tejto zmluvy na základe trvalého príkazu, s čím nájomca súhlasí.

## Článok 5

### VZÁJOMNÉ PRÁVA A POVINNOSTI

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu podľa článku 1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na obvyklé užívanie ku dňu účinnosti tejto nájomnej zmluvy, o čom sa vystaví protokol o prevzatí predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu na svoje náklady v zodpovedajúcom prevádzkyschopnom stave a používať ho výhradne na účel dohodnutý v čl. 1., odst. 5 tejto nájomnej zmluvy, okrem opráv a údržby, ktoré je v zmysle zákona povinný zabezpečovať prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi vykonanie týchto opráv a udržiavacích prác.
3. Prenajímateľ je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Vnútorne stavebné úpravy podliehajúce stavebnému povoleniu, je nájomca oprávnený vykonať na vlastné náklady. K takejto úprave je nutný súhlas prenajímateľa, ako aj súhlas zriaďovateľa prenajímateľa /vlastníka objektu t.j. Trnavského samosprávneho kraja/. Ak týmito úpravami dôjde k technickému zhodnoteniu objektu, ktorého sa týka predmet nájmu, bude o tomto technickom zhodnotení spísaná samostatná zmluva, v ktorej sa stanoví postup odpisovania a finančné vzťahy zmluvných strán pri skončení nájomného vzťahu /zápočet zost. hodnoty technického zhodnotenia s cenou nájmu a pod./. V prípade tohto stavu

je zmluvný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom podmienený súhlasom zriaďovateľa prenajímateľa - Trnavským samosprávnym krajom.

5. Drobné opravy a údržbu predmetu nájmu je povinný zabezpečovať nájomca na vlastné náklady. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivo v čiastke do 1 000,00 €.
6. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia /proti krádeži, živelným pohromám atď./ si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídateľnými udalosťami a živelnou pohromou /požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie atď./.
7. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu tretej osobe len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu zriaďovateľa prenajímateľa, t.j. po súhlase Trnavského samosprávneho kraja.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revíznych správ plynovej kotolne a elektroinštalácie, a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.
10. Daň z nehnuteľnosti za objekt, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, hradí prenajímateľ. Prenajímateľ zodpovedajúcu časť dane zakalkuluje do nákladov, t.j. pomerná časť dane je súčasťou nájomného.

## Článok 6

### SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah zaniká:
  - a/ uplynutím dojednanej doby nájmu
  - b/ vzájomnou dohodou
  - c/ ukončením pracovného pomeru nájomcu u prenajímateľa
  - d/ vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku
  - e/ vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu podľa ods. 3 tohto článku
2. Prenajímateľ môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme služobného bytu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času ak:
  - a/ nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
  - b/ nájomca o viac ako mesiac mešká s úhradou nájmu v zmysle čl. 4 odst. 2 alebo s úhradou nájmu v zmysle článku 4, ods. 3

- c/ nájomca hrubo porušuje pracovnú disciplínu v zmysle Zákonníka práce a pracovný poriadok školy
- d/ nájomca rozviaže s prenajímateľom pracovnú zmluvu na vlastnú žiadosť
- e/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby, t.j. objektu, v ktorom sa nachádza predmet nájmu, alebo bolo rozhodnuté o zmenách stavby, čo bráni užívaniu predmetu nájmu
- f/ nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa

3. Nájomca môže vypovedať písomne túto zmluvu o nájme služobného bytu uzavretú na určitý čas pred uplynutím dojednaného času, ak:
  - a/ nájomca získal inú nehnuteľnosť za účelom bývania
  - b/ predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie
  - c/ prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z článku 5
4. Výpovedná lehota z predmetu nájmu je jeden mesiac, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Po uplynutí výpovednej lehoty je nájomca povinný uvoľniť služobný byt do 30 dní.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Článok 7

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. 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.
2. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto nájomnou zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č . 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č . 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Prílohami tejto zmluvy sú:
  - a/ protokol o prevzatí služobného bytu
  - b/ kalkulácia nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu
4. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.

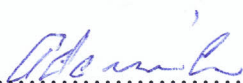
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť po súhlase predsedu Trnavského samosprávneho kraja.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých po dvoch obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis obdrží zriaďovateľ prenajímateľa - Trnavský samosprávny kraj.

V Piešťanoch: 12.09.2011

HOTELOVÁ AKADÉMIA  
L.WINTERA  
Stromová 34  
921 01 Piešťany



.....  
za  
Hotelovú akadémiu L. Wintera  
Piešťany, Mgr. Elena Grúňová  
riadiateľka



.....  
za nájomca:  
Adamík Jozef, Stromová 34, Piešťany