**Zmluva o nájme služobného bytu**

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ: Košický samosprávny kraj**

Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

IČO: 35 541 016

Zastúpený: **Stredná odborná škola Jozefa Szakkayho – Szakkay József**

**Szakközépiskola, Grešákova 1, Košice**

Sídlo: Grešákova 1, 040 01 Košice

IČO: 00 161 781

IBAN: SK55 8180 0000 0070 0019 1689

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

konajúci prostredníctvom: Ing. Eva Matejová, riaditeľka školy

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

**a**

**Nájomca:**

titul, meno, priezvisko: Ibolya Hundžová

adresa trvalého pobytu:

dátum narodenia:

bankové spojenie:

IBAN:

*(ďalej len „nájomca“)*

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

**Čl. I**

**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – budovy Strednej odbornej školy Jozefa Szakkayho – Szakkay József Szakközépiskola, Grešákova 1, Košice so súpisným číslom 1404 na pozemku registra CKN p. č. 171/1, ktorá je evidovaná Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom na LV č. 11686, katastrálne územie: Stredné Mesto, obec KOŠICE –STARÉ MESTO, okres Košice I. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy Strednej odbornej školy Jozefa Szakkayho – Szakkay József Szakközépiskola, Grešákova 1, Košice – rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie bytu o celkovej výmere 58,00 m² pozostávajúceho z 2 miestností (izieb), kuchyne a kúpeľne v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi. Nájomca má právo užívať miestnosť sociálneho zariadenia na chodbe –miestnosť A37.
3. Pôdorysné vymedzenie služobného bytu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej  neoddeliteľnú súčasť.

**Čl. II**

**Účel nájmu**

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať na bývanie spolu so synom.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet zmluvy.

**Čl. III**

**Nájomné, služby a spôsob platenia**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je určené v súlade s opatrením 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 v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a jeho výška je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä dodávka médií (vody, tepla, TÚV a elektrickej energie) a odvoz komunálneho odpadu, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú uskutočnené formou zrážok zo mzdy vo výplatnom termíne.
4. Služby sú uhrádzané paušálne a sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
5. Spôsob úhrady nájomného a úhrad za služby je možné zmeniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán.
6. Prenajímateľ je oprávnený nájomné zvýšiť na základe zmien legislatívy. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 tejto zmluvy.
7. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

**Čl. IV**

**Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 14.12.2022.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonávajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktoré podpíšu obe zmluvné strany.

**Čl. V**

**Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
   1. písomnou dohodou,
   2. skončením pracovného pomeru nájomcu,
   3. uplynutím doby nájmu,
   4. výpoveďou; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
   5. odstúpením od zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy, ak predmet nájmu nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšieho ako štyri týždne, pričom za toto obdobie nie je nájomca povinný platiť dohodnuté nájomné.

5. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak:

1. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
2. nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhradami za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
3. nájomca alebo osoba, ktorá s ním užíva byt, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok,
4. nájomca alebo osoba, ktorá s ním užíva byt hrubo poškodzuje predmet nájmu, resp. jeho príslušenstvo,
5. nájomca využíva predmet nájmu na iné účely ako na bývanie,
6. nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
7. podľa čl. VI bod 6.

6.Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

**Čl. VI**

**Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca vyhlasuje, že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním služobného bytu.
4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv, výlučne však za prítomnosti nájomcu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré s nájomcom užívajú predmet nájmu alebo sa s jeho súhlasom v predmete nájmu zdržiavajú. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 5.
7. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
8. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 5 a 6 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu.
9. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho činnosťou, jeho zavinením, zavinením tretích osôb, ktoré s nájomcom užívajú predmet nájmu alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
10. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
11. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
12. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní , je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
13. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 12 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za  každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
14. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
15. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
16. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v  lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu bydliska, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.

**Čl. VII**

**Záverečné ustanovenia**

* + - 1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
      2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
      3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
      4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

1. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
2. Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2.
   * + 1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
       2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb., príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

8. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

1. Nájomné a náklady za služby za užívanie predmetu nájmu v prechodnom období od 15.12.2019 do 31.01.2020 ostávajú nezmenené na základe Dodatku č.1 k zmluve č. 12/2014.

V Košiciach, dňa ................................ V Košiciach, dňa ................................

Za prenajímateľa: Za nájomcu:

.......................................................... .........................................................

Ing. Eva Matejová Ibolya Hundžová

riaditeľka

Príloha č. 2

**Rozpis nájomného a úhrad za služby**

**Služby – mesačne**

**teplo, TÚV**

Celková výmera predmetu nájmu činí 1,5% z celkovej výmery budovy

Z celkovej ročnej spotreby 46 960,81 Eur – 1,5% =704,41 Eur 58,70 Eur

**elektrická energia**

Z celkovej ročnej spotreby 11 574,22 Eur – 1,5% = 173,61 Eur 14,47 Eur

**vodné, stočné**

Celkový ročný poplatok za vodu pripadajúci na 360 osôb: 3472,50 Eur

Na jednu osobu: 3472,50 : 360 = 9,65 Eur

Pre počet osôb nájomcu 2 x 9,65 € = 19,30 Eur 1,61 Eur

**odvoz komunálneho odpadu**

Celkový ročný poplatok je 2042,7 EUR /rozhodnutie Magistrátu mesto Košice/.

Výpočet:

poplatok pripadajúci na jednu osobu 2042,7 : 360 = 5,67 EUR/osoba,

Počet osôb vypožičiavateľa: 2

2 x 5,67 EUR/osoba 11,34 EUR

K úhrade ročne: 11,34 EUR

K úhrade mesačne: 0,945 EUR

**Služby spolu: 75,70** Eur

**Cena nájmu – mesačne**

Úhrada nájmu - vo výške podľa nasledovného výpočtu (opatrenie MF SR z 23. apríla 2008  
č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov):

prenajatá plocha: 58 m2

* z toho obytná miestnosť 40,59 m2 x 1,12 45,46 Eur
* vedľajšie miestnosti 16,95 m2 x 0,52 8,81 Eur
* prenajatá kuchynská linka nakúpená v roku 2001 za sumu 632,57 Eur,

z toho 5% ročne 31,65 – mesačne 2,64 Eur

zníženie nájomného

* WC mimo bytu – ročne o 17,92 – mesačne -1,49 Eur
* nie je špajza a špajzová skriňa v byte – ročne 3,32 – mesačne -0,28 Eur

Nájom bytu mesačne spolu je: 55,14 Eur

**Cena nájmu: 55,14 Eur /mesačne**

**Úhrada za služby spolu: 75,70 Eur /mesačne**