

Zmluva o nájme bytu č. 01/3244/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **ZŠ Postupimská 37, Košice**
štatutárny zástupca: Mgr. Jana Polačková, riaditeľka školy
sídlo: Postupimská 37, 040 22 Košice
bankové spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 050 381 3003/5600
IBAN: SK40 5600 0000 0005 0381 3003 – výdavkový účet
SK89 5600 0000 0005 0381 6001 – príjmový účet
IČO: 35546832
„ďalej len prenajímateľ“

a

Nájomca: **Mgr. Katarína Chovancová**
Trvalé bydlis
Dátum narod
Rodné číslo:
Číslo OP: HI
„ďalej len nájomca“

uzatvárajú túto zmluvu o nájme bytu (ďalej len „zmluva“).

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je nájom bytu nachádzajúceho sa v budove ZŠ Postupimská 37, Košice – stavba súp. č. 945 na parcele č. 2424/1, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Furča, a je evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom na LV č. 1.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A, Košice v pomere 1/1 a v správe ZŠ Postupimská 37, 040 22 Košice. Prenajímateľ je oprávnený uzatvárať zmluvy o nájme na základe zmluvy č. 107/2004 o zverení nehnuteľného majetku mesta do správy zo dňa 10.2.2004.
3. Byt uvedený v ods. 1 je služobným bytom, nájom tohto bytu je viazaný na prácu, ktorú vykonáva nájomca a vzťahuje sa na neho právny režim podľa osobitného právneho predpisu.

4. Byt pozostáva z dvoch izieb, predsiene, kuchyne, komory, kúpeľne a WC. Celková plocha obytých miestností je 39,05 m² a celková plocha vedľajších miestností je 19,15 m². Vykurovacia plocha predstavuje 58,20 m².
5. Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
6. Stav bytu a jeho vybavenie je dokumentované v preberacom protokole.

Článok III.

Účel nájmu

Nájomca bude uvedené priestory užívať na účely bývania.

Článok IV.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od nadobudnutia platnosti zmluvy 08.01.2024 – 31.12.2024. Nájom bytu je viazaný pracovným pomerom nájomcu v Základnej škole, Postupimská 37, Košice a plnením si povinností nájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy.

Článok V.

Podmienky úhrad za služby

1. Nájomné je určené podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23.4.2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov a jeho následných aktualizácií.
3. Výška nájomného a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu je vyčíslená v evidenčnom liste, ktorý tvorí Prílohu č.2 a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. **Nájomné** súvisiace s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne vo výške **72,07 €** na účet prenajímateľa vedený v Prima banka a.s., číslo účtu: SK89 5600 0000 0005 0381 6001 variabilný symbol 0132442024 vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
5. Úhrady za plnenia súvisiace s užívaním bytu (**prevádzkové náklady**) je nájomca povinný platiť mesačne vo výške 01-11./2024 **130,80 €** a XII./2024 vo výške **130,75 €** na účet prenajímateľa vedený v Prima banka a.s., číslo účtu: SK40 5600 0000 0005 0381 3003 variabilný symbol 0132442024 vždy najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
6. Prenajímateľ raz za kalendárny rok, spravidla do 30.06. kalendárneho roka predloží nájomcovi jednorazové vyúčtovanie ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom roku. Nedoplatky, resp. preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Prenajímateľ na základe jednorazového vyúčtovania ročnej úhrady za služby spojené s nájomom v predchádzajúcom roku prehodnotí výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom tak, aby zodpovedali jeho skutočným nákladom na prevádzku, z ktorých sa

zálohové platby vypočítavajú. Prehodnotenie sa netýka platieb uhrádzaných nájomcom priamo dodávateľom.

7. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájomom 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.
9. Nájomca sa zaväzuje počas doby prenájmu akceptovať prípadné zmeny v podmienkach prenájmania školského majetku vo vlastníctve mesta Košice schválené Mestským zastupiteľstvom Košice.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že prenajatý majetok v takom stave preberá.
3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s 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.
5. 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.
6. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že pri skončení platnosti nájmu sa nebude započítavať kompenzácia investovaných nákladov a zhodnotenia ak nedôjde k predčasnemu ukončeniu zmluvného vzťahu zo strany prenajímateľa.
7. 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.

8. Nájomca sa zaväzuje užívať predmetný byt v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy, ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný do 15 dní oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného. Týmito skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti.
11. Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu.
12. 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.
13. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatých priestorov.
15. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
16. Nájomca je povinný sprístupniť prenajaté priestory pre účely vykonávania revízií technických zariadení a pre potreby opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
17. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať prenajaté priestory 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.
18. Nájomca si plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

19. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o odvoze a zneškodňovaní odpadu.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu ku ktorémukoľvek dňu;
 - b) uplynutím doby nájmu;
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu;
 - d) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov určených zákonom;
 - e) odstúpením od zmluvy podľa Čl. VI., bod 8 tejto zmluvy.
 - f) Skončenie pracovného pomeru so zamestnancom, ak táto skutočnosť nastane pred skončením nájmu
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď písomnou formou doručená druhej strane.
3. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa táto v celom rozsahu ruší.
4. Nájom bytu nie je chránený, a po skončení nájmu nájomcovi nevzniká nárok na bytovú náhradu.
5. Zmluva nezakladá žiadny nárok nájomcu nadobudnúť služobný byt do vlastníctva

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva môže byť menená, dopĺňaná a zrušená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Vzťahy upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží nájomca a 2 prenajímateľ. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom zmluvy, súhlasia s ním, čo potvrdzujú svojim podpisom.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

Prílohy:

- č. 1 - grafická príloha predmetu nájmu
- č. 2 – evidenčný list výpočtu nájmu, predpoklad prevádzkových nákladov

19. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr 30. septembra 2017 sa dohodnú na podmienkach zmluvy o odvode a zneškodňovaní odpadov.

Prenajímateľ:

Nájomca:

1. Zmluvou sa stanovujú podmienky prenájmu pozemkov a objektov, ktoré sú určené na uskladnenie odpadov.
2. Zmluvou sa stanovujú podmienky prenájmu pozemkov a objektov, ktoré sú určené na uskladnenie odpadov.
3. Zmluvou sa stanovujú podmienky prenájmu pozemkov a objektov, ktoré sú určené na uskladnenie odpadov.
4. Zmluvou sa stanovujú podmienky prenájmu pozemkov a objektov, ktoré sú určené na uskladnenie odpadov.
5. Zmluvou sa stanovujú podmienky prenájmu pozemkov a objektov, ktoré sú určené na uskladnenie odpadov.

Článok VIII. Záverové ustanovenia

1. Zmluva môže byť menovaná, doplnená a zmenená len formou písomného dodatku k tejto zmluve.
2. Všetky sporové konanie zmluvy sa riadia predpismi ustanovenými Občianskym súdom.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluva voľne a bez akýchkoľvek pochybností vyplýva z ich vôle a nie je v rozpore s morálnymi zásadami a zákonmi Slovenskej republiky.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisných zrkopkách, z ktorých 3 odovzdá nájomca a 1 prenajímateľ. Zmluvné strany sa dohodnú na obsahu zmluvy, súhlasia a s tým, čo potvrdzujú svojim podpisom.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a dňom jej naskladenia na účel zneškodnenia na webovom sídle prenajímateľa.

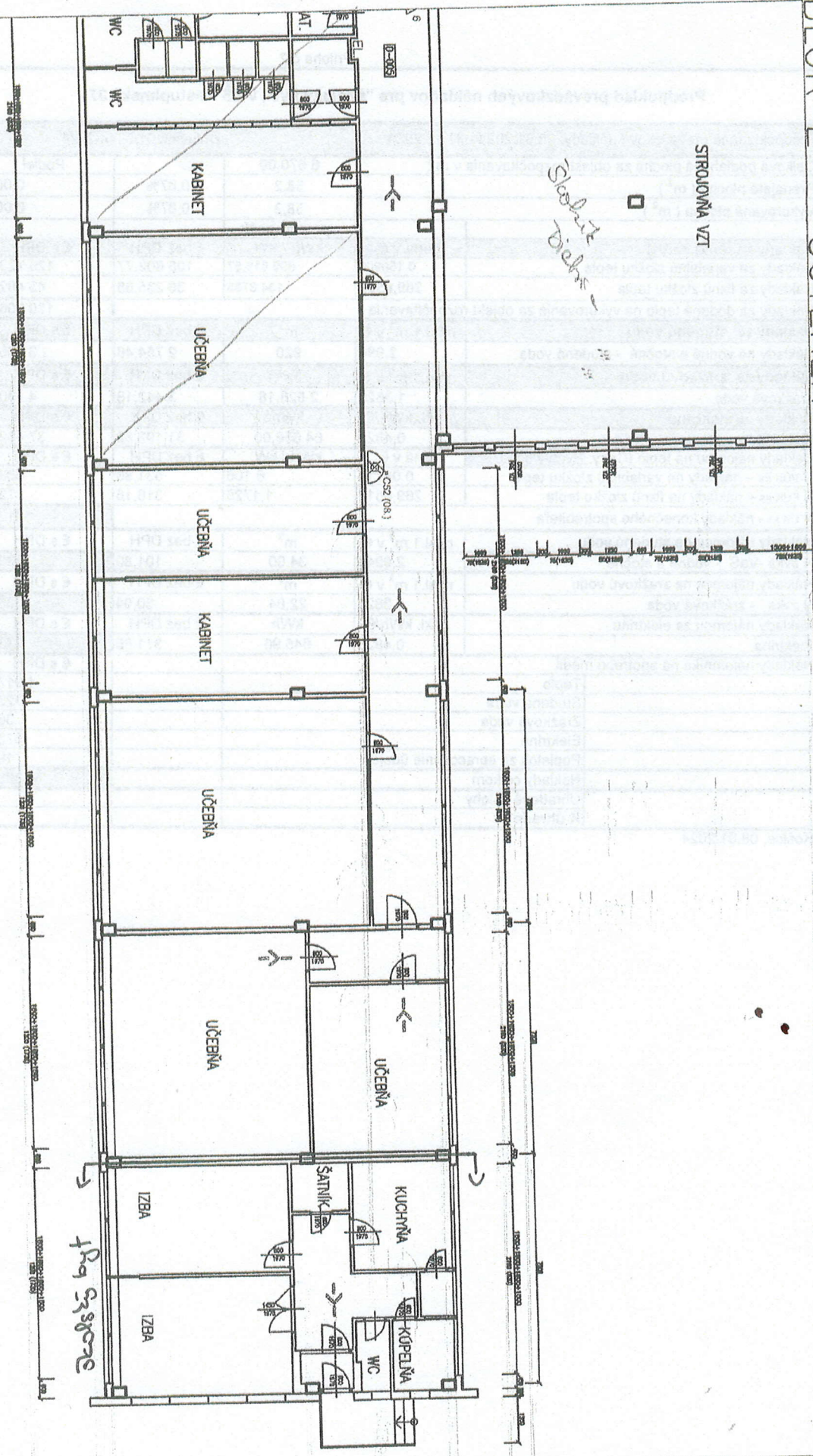
Prílohy:
5.1 - grafická príloha predmetu nájmu
5.2 - evidenčný list výpočtu nájmu, predpoklad prevádzkových nákladov

BLOK E - SUTEREN

ZŠ POSTUPINSKA

STROJOVNA VZI

Strojovna VZI



Príloha č.2

Predpoklad prevádzkových nákladov pre "školský byt", v ZŠ Postupimská 37				
Predpokladané prevádzkové náklady: 08.01.2024 - 31.12.2024		zmluva č.01/3244/2024		
Celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v m ²	6 670,00			Podiel
Prenajatá plocha (m ²)	58,2	0,87%		0,0087
Vykurovaná plocha (m ²)	58,2	0,87%		0,0087
		upr. poč. osôb		
Náklady za teplo na ÚK	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady za variabilnú zložku tepla	0,150900	699 819,57	105 602,77	126 723,33
Náklady za fixnú zložku tepla	269,6516	134,3795	36 235,65	43 482,78
Náklady za dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				170 206,10
Náklady za studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Náklady na vodné a stočné - studená voda	2,994	920	2 754,48	3 305,38
Náklady za zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
Zrážková voda	1,3626	2 526,18	3 442,18	4 130,61
Náklady za elektrinu	nákl. kWh/€	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Elektrina	0,4825	64 656,00	31 193,82	37 432,58
Náklady nájomcu na teplo (Ceny: Bytový odber)	cena v €	kWh / kW	€ bez DPH	€ s DPH
N vÚK ks – náklady na variabilnú zložku tepla	0,08710	6 106	531,86	638,24
N FÚK ks – náklady na fixnú zložku tepla	269,6516	1,1725	316,18	379,41
N ÚK ks - náklady konečného spotrebiteľa				1 017,65
Náklady nájomcu na studenú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N svks -VaS - vodné a stočné	2,9940	34,00	101,80	122,16
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu	nákl.1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH	€ s DPH
N zvks - zrážková voda	1,3626	22,04	30,04	36,04
Náklady nájomcu za elektrinu	nákl. kWh/€	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
Elektrina	0,4825	645,96	311,65	373,98
Náklady nájomníka na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo			1 017,65
	Studená voda			122,16
	Zrážková voda			36,04
	Elektrina			373,98
	Poplatok za spracovanie údajov			19,72
	Náklady celkom			1 569,55
	Uhradené zálohy			
	K úhrade			

Košice, 08.01.2024

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:			
1. Teplo na vykurovanie:			
Náklady na teplo na vykurovanie boli prerozdelené podľa podielu podlahovej plochy nájomníka na celkovej podlahovej ploche nebytového priestoru.			
Celková podlahová plocha nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:		6 670,00	
Podlahová plocha nebytového priestoru:	plocha	podiel v %	
ZŠ Postupimská 37	6 611,80	99,13%	
Školnícky byt	58,20	0,87%	
Celkom prenajatý priestor	6 670,00	100,00%	

2. Náklady na studenú vodu (Príloha č.1 k vyhláske č. 397/2003 Z.z.)				
Školnícky byt	poč.osôb	korekcia dĺžky	smerné číslo spotreby vody	Spotreba /m3
Osoby	1,00	1,00	34,00	34,00
spolu	1		spolu	34,00

3. Náklady na zrážkovú vodu :				
Náklady na zrážkovú vodu boli prerozdelené, podľa podielu prenajatej plochy na celkovej ploche objektu.				
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:		6 670,00		
Podlahová plocha nebytového priestoru:	plocha	podiel v %	podiel v €	
ZŠ Postupimská 37	6 611,80	99,13%	4 094,57	
Školnícky byt	58,20	0,87%	36,04	
Celkom prenajatý priestor	6 670,00	100,00%	4 130,61	
Neprenajatý priestor				

4. Náklady na elektrinu				
Náklady na elektrinu sú stanovené podružným meradlom v budove nájomcu.				
	Počiatkový stav (kWh) 01.05.2023	Konečný stav (kWh) 31.08.2023	Rozdiel (kWh)	€ s DPH
Náklady elektriny v prenajatom objekte	0	215,32	215,32	373,98
	Počet mesiacov	4,00	Cena bez DPH	0,4825
			kWh	€ s DPH
		Spotreba za celý rok:	646	373,98

EVIDENČNÝ LIST**pre výpočet úhrad za užívanie školského bytu**

(Podľa OPATRENIA MF SR z 23. 4. 2008 č. 01/R/2008, OPATRENIA MF SR z 25. 9. 2008
02/R/2008 a OPATRENIA MF SR z 1. 12. 2011 č. 01/R/2011)

č.

Meno nájomcu :	Číslo bytu:
Obec, ulica: Košice, Postupimská 37	Kategória: I.

Obytná plocha	m ²
izba	20,35
izba	18,70
izba	
Kuchyňa	
nad 12 m ²	
Celkom	39,05

Meno, priezvisko užívateľov	narodený	pomer k nájomcovi
Počet rodín v domácnosti 1		

Plocha vedľaj. priestorov	m ²
Kuchyňa	
do 12 m ²	9,85
priedsieň	3,10
komora	
WC	6,20
kúpeľňa	
Celkom	19,15

Znižujúce položky	€	Pripočítateľné položky	€
ak v byte nie je plyn alebo elektrina na varenie		sporák	1,00
ak nie je samostat. kúpeľňa		kuchynská linka	1,00
ak je WC v kúpeľni	12,61	vstavaná skriňa	
ak nie je v byte špajza		elektrický bojler	
ak byt nemá pivnicu	3,32	prietokový ohrievač	
ak tvorí byt iba jedná izba		samostatný zdroj tepla	
ak má byt len čiastočné príslušenstvo		ostatné zariadenie a vybavenie	0,63
Celkom odpočet	15,93	Celkom prípočet	2,63

Celková vykurovaná plocha m ²	
Obytná plocha	39,05
Vedľaj. plocha	19,15
Celkom	58,20

Úhrada za užívanie bytu	€/rok
Obytná plocha 39,05 m ² x 1,122 € x 12	525,77
Vedľajšia plocha 19,15 m ² x 0,52 € x 12	119,50
Sadzba za základné prevádz. zar. bytu	203,94
Pripočítateľné položky za rok 2,63 x 12	31,56
Znižujúce položky	-15,93
Celkom	864,84

Výpočet úhrady za užívanie a prevádzku bytu

Výpočet úhrady za užívanie a prevádzku bytu:	€/ rok
Úhrada za užívanie	864,84 €
Spotreba tepla	1 017,65 €
Studená voda	122,16 €
Zrážková voda	36,04 €
Poplatok za spracovanie	19,72 €
Elektrická energia	373,98 €
Odvoz smetí	platí sama
Spolu/ rok	2 434,39 €

Výpočet úhrady za užívanie a prevádzku bytu:	€/ mesačne		SPOLU MESAČNE
	nájomné	PN	
január	72,07	130,8	202,86
február	72,07	130,8	202,86
marec	72,07	130,8	202,86
apríl	72,07	130,8	202,86
máj	72,07	130,8	202,86
jún	72,07	130,8	202,86
júl	72,07	130,8	202,86
august	72,07	130,8	202,86
september	72,07	130,8	202,86
október	72,07	130,8	202,86
november	72,07	130,8	202,86
december	72,07	130,75	202,93
Celkom/ rok	864,84	1569,55	
SPOLU	2 434,39		

V Košiciach dňa:

Mgr. Jana Polačková
riaditeľka základnej školy

nájomca