

Zmluva o nájme služobného bytu č. 2023000759

uzavretá podľa § 663 a nasl. , § 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: Mesto Košice

štatutárny zástupca: Ing. Jaroslav Polaček, primátor
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: Prima banka, a.s.
IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Viera Kohláčová

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je služobný byt nachádzajúci sa na prízemí v objekte Materskej školy, Ipeľská 10, Košice - stavba so súpisným číslom 165, na pozemku parcela č. 61, katastrálne územie: Terasa, evidovaná Okresným úradom v Košiciach, katastrálnym odborom na LV č. 14305. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice, Trieda SNP 48/A Košice v podiele 1/1.
2. Celková výmera podlahovej plochy prenajatého bytu je 42,4 m².
3. Byt je I. kategórie a pozostáva z jednej obytnej izby o výmere 17,04 m² a príslušenstva, ktoré tvoria zádverie o výmere 1,0 m², chodba o výmere 4,97 m², kuchyňa o výmere 8,83 m², kúpeľňa o výmere 3,74 m², WC o výmere 1,0 m² a dve samostatné komory spolu o výmere 5,82 m². Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej energie od elektromeru, rozvody vody (studenej a teplej), rozvody plynu od plynomeru a rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou a sporákom s digestorom.
4. Nájomca má uzavretý s prenajímateľom trvalý pracovný pomer s miestom výkonu práce MŠ Ipeľská 10, Košice, a pracovnou pozíciou kuchárka.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi služobný byt špecifikovaný v ods. 2 a 3 tohto článku na obvyklé užívanie a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia súvisiace s užívaním služobného bytu.
6. Nájom služobného bytu je viazaný na existenciu pracovného pomeru medzi nájomcom a prenajímateľom s miestom výkonu práce MŠ Ipeľská 10, Košice.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude predmet nájmu užívať na účely bývania ako služobný byt.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 28.02.2024, resp. do skončenia pracovného pomeru nájomcu, ak táto skutočnosť nastane skôr.

Článok V.

Nájomné a prevádzkové náklady

1. Nájomné bolo určené podľa Opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v znení Opatrenia Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, v celkovej výške 389,04 Eur/ročne nasledovne:
 - a) obytná miestnosť $1,121954 \times 17,04 \text{ m}^2 = 19,12 \text{ €/mesiac}$
 - b) vedľajšie miestnosti $0,524464 \times 25,36 \text{ m}^2 = 13,30 \text{ €/mesiac}$spolu = $32,42 \text{ €/mesiac} \times 12 = 389,04 \text{ Eur/ročne}$.
2. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne vo výške 32,42 Eur vždy najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa – Prima banka Slovensko, a. s., číslo účtu: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: číslo zmluvy.
3. Výška úhrad za plnenia súvisiace s užívaním bytu (prevádzkové náklady) sú vyčíslené vo výpočtovom liste, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou. Ročná výška úhrad prevádzkových nákladov predstavuje sumu 1141,89 Eur.
4. Úhrady za prevádzkové náklady je nájomca povinný platiť mesačne vo výške 95,16 Eur vždy najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa – Prima banka Slovensko, a. s. , číslo účtu: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: číslo zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný si zabezpečiť samostatnú zmluvu o odvoze a zneškodňovaní odpadov.
6. V prípade zmeny cien energií spojených s prevádzkou je prenajímateľ oprávnený upraviť výšku zálohových platieb za služby spojené s nájmom vo forme dodatku k zmluve podpísanom oboma zmluvnými stranami, ku dňu kedy došlo k zvýšeniu zo strany dodávateľa.
7. 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.

Článok VI.

Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu nájomcovi odovzdať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku a že majetok v takom stave preberá. Stav bytu je dokumentovaný v preberacom protokole.
3. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcemu účelu nájmu. Okrem nájomcu môžu byť užívať ďalšie osoby len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V prípadoch kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj jeho stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
5. Nájomca je povinný užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením služobného bytu zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo k neprimeranému opotrebovaniu.

6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 škodu odstrániť a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať služobný byt v súlade s nájomnou zmluvou a obvyklým užívaním. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do nájmu, podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažiť.
11. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi.
12. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie prenajatého bytu.
13. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia a pre potreby opráv, ktoré znáša prenajímateľ.
14. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov v plnom rozsahu a rovnako úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť v plnom rozsahu plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 v znení neskorších predpisov.
15. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
16. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet zmluvy a odovzdať ho 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.

Článok VII. Zánik nájmu

1. Nájom služobného bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) skončením trvalého pracovného pomeru nájomcu, ak táto skutočnosť nastane pred uplynutím doby nájmu podľa čl. IV ods. 1,
 - c) písomnou dohodou zmluvných strán,

- d) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu,
 - e) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,
 - f) odstúpením nájomcu alebo prenajímateľa od zmluvy o nájme.
2. Pre prípad výpovede v zmysle ods. 1 písm. d) a e) tohto článku si zmluvné strany dohodli výpovednú dobu tri /3/ mesiace. Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je neplatná. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 3. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy, ak byt nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšie ako štyri /4/ týždne.
 4. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca:
 - a) je v omeškaní s platbou nájomného alebo s platbou preddavkov za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako dva /2/ mesiace,
 - b) užíva byt alebo jeho časti v rozpore s touto zmluvou,
 - c) neplní alebo zanedbáva povinnosti, ku ktorým sa zaviazal a ktoré sa týkajú bežnej údržby bytu,
 - d) využíva byt na iný ako dohodnutý účel užívania v zmysle čl. III tejto zmluvy.
 5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení vo forme doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane a týmto dňom zmluva zaniká.
 6. Ak nájom zanikne podľa čl. VII. ods. 1 písm. b) je nájomca povinný ku dňu skončenia pracovného pomeru, bez vyzvania prenajímateľa, služobný byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s podmienkou, že nájom služobného bytu nie je v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka chránený a preto mu po jeho skončení nevzniká nárok na žiadnu bytovú náhradu. Zároveň nájomca vyhlasuje, že v prípade zániku nájmu nebude požadovať žiadnu bytovú náhradu.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že po zániku nájmu služobného bytu nevzniká prenajímateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s podmienkou, že služobný byt ktorý užíva na základe tejto zmluvy, nezakladá jemu ani osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti, nárok nadobudnúť služobný byt do osobného vlastníctva.
4. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 709 Občianskeho zákonníka nájom služobného bytu neprechádza na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že obnovenie tejto nájomnej zmluvy podľa § 676 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka sa nepoužije. To však nebráni uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, písomnosť sa dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
4. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 189/1992 Zb.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, vážne a zrozumiteľne, a nebol urobený v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
8. Zmluva je vyhotovená v troch /3/ rovnopisoch, z ktorých dve /2/ vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno /1/ vyhotovenie nájomca.
9. Príloha č. 1 – výpočtový list prevádzkových nákladov

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Viera Kohláčová

Predpoklad prevádzkových nákladov pre žiadateľa: Viera Kohláčová
v objekte MŠ Ipeľská 10, v Košiciach

Predpokladané prevádzkové náklady od 15. 3. 2023 do 31.12.2023

zmluva č.:

Celková podlahová plocha za objekt rozpočítavania v (m ²)		896,17		Podiel
Podlahová plocha bytového priestoru nájomcu v (m ²)		42,70		
Celková prenajatá plocha		42,70	4,76%	0,048
Upravená podlahová plocha NP nájomcu		0,80	3,81%	0,038
	nepriaznivá pol.			
	priemer	upr. poč. osôb		
Náklady na teplo na ÚK v roku		cena v €	kWh, kW	€ bez DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla		0,15090	50 935,23	7 686,13
Náklady na fixnú zložku tepla		269,6516	9,8325	2 651,35
Náklady na dodané teplo na vykurovanie za objekt rozpočítavania				12 404,97
Náklady na teplú vodu roku		cena v €	kWh, kW, m ³	€ bez DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka		0,15090	7 035,60	1 061,67
Náklady na ohrev TUV fixná zložka		269,65160	1,4586	393,31
Náklady na vodné a stočné		2,9940	66,37	198,71
Náklady na TUV za objekt rozpočítavania				1 984,44
Náklady na studenú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
Náklady na vodné a stočné		2,9940	208	623,53
Náklady na zrážkovú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
		1,3626	356,34	485,55
Náklady na elektrinu		nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH
Náklady elektriny celkom		0,4200	6 753	2 836,26
Náklady nájomcu na teplo na ÚK		cena v €	kWh, kW	€ bez DPH
Náklady na variabilnú zložku tepla /bytový odber/		0,08710	1 941,54	169,11
Náklady na fixnú zložku tepla		269,6516	0,3748	101,06
Náklady konečného spotrebiteľa				324,21
Náklady nájomcu na TUV		nákl. v €	kWh, kW, m ³	€ bez DPH
Náklady na ohrev TUV variab. zložka		0,08710	507,03	44,16
Náklady na ohrev TUV fixná zložka		269,6516	0,1051	28,34
Náklady na vodné a stočné		2,9940	4,7831	14,32
Náklady konečného spotrebiteľa				86,83
Náklady nájomcu na studenú vodu		nákl. 1 m ³ v €	m ³	€ bez DPH
Náklady na vodné a stočné konečného spotrebiteľa		2,9940	15	44,94
Náklady nájomcu na zrážkovú vodu		nákl. 1 m ³ v €		€ bez DPH
		1,3626	15,28	20,82
Náklady nájomníka na elektrinu		nákl. 1 kWh v €	kWh	€ bez DPH
Stav elektromera k: 15.03.2023			5 008	
Stav elektromera k: 31.12.2023			5 760	
Spotreba elektriny v kWh			752	
Náklady elektriny v prenajatom objekte		0,4200	752	315,84
Celkové náklady na spotrebu médií				€ s DPH
	Teplo (Kúrenie podľa prevádzky MŠ)			324,21
	Teplá voda			104,19
	Studená voda			53,92
	Zrážková voda			24,99
	Elektrina (Použitie elektriny mimo kúrenia)			379,01
V Košiciach, 27. 2. 2023	Poplatok za spracovanie údajov			17,95
	Náklady celkom			904,27

Pravidlá pre rozpočítavanie prevádzkových nákladov:

1. Teplo na vykurovanie

12 404,97

Náklady na teplo na vykurovanie sa prerozdeľia podľa podielu podlahovej plochy nájomcu na celkovej podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru.

Nepriaznivá poloha bytu, najnižšie podlažie			0,80
Celková podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru v objekte rozpočítavania:		896,17	
Podlahová plocha bytu a nebytového priestoru:		podiel v %	
Školnícky byt (nebytový odber)	34,16	3,81%	472,85

2. Náklady na teplú vodu

Náklady na teplú vodu podľa "Smerné čísla spotreby vody 397/2003 Z.z."

Služobný byt	poč.osôb	Korekcia TÚV/celá spotr.	Smerné čísla spotreby vody (m3)	podiel 9,5 mes	Spotreba (m3)
počet osôb	1,00	0,24	25,0000	19,7917	4,78
spolu osoby	1,00			spolu	4,78

3. Náklady na studenú vodu

Náklady na teplú vodu podľa "Smerné čísla spotreby vody 397/2003 Z.z."

Služobný byt	poč.osôb	Korekcia SV/celá spotr.	Smerné čísla spotreby vody (m3)	podiel 9,5 mes	Spotreba (m3)
počet osôb	1,00	0,76	25,0000	19,7917	15,01
spolu osoby	1,00			spolu	15,01

4. Náklady na zrážkovú vodu

Koeficient $\psi = 0,9$ platí pre druh povrchu: zastavané plochy a málo priepustné spevnené plochy (strechy, betónové, asfaltové povrchy a pod.)

	ψ	celková plocha	byt (m2)	pomer	m3	$\psi \times m3$
Služobný byt	0,90	896,17	42,700	0,0476	16,98	15,28

	kWh	€ bez DPH	€ s DPH
5. Náklady na elektrinu	752,00	315,84	379,01

Náklady na elektrinu sa určia podľa spotreby elektriny na podružnom meradle. Je potrebné nahlásiť prenajímateľovi stav meradla na začiatku a na konci výúčtovacieho obdobia najneskôr do 31. 3. nasledujúceho roka.