

GYMNÁZIUM	
JANA PÁPANKA	
Bratislava, Vazovova ul. 6	
Doňa:	5.12.2016
Číslo:	1205/2016
Kom.:	DOB Prílohy: 1

Zmluva č. 15 o nájme služobného bytu

uzatvorená v zmysle ustanovení § 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

názov	Gymnázium Jána Papánka
sídlo	Vazovova 6, 81107 Bratislava
zastúpený	Mgr. Gabriela Dorňáková, riaditeľka
IČO	17337046
bankové spojenie	Štátna pokladnica
číslo účtu	SK15 8180 0000 0070 0047 2157 – hradí nájom SK90 8180 000 0070 0047 2165 – hradí energie

(ďalej len prenajímateľ)

so súhlasom zriaďovateľa:

názov	Bratislavský samosprávny kraj
sídlo	Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
zastúpený	Ing. Pavol Frešo, predseda
IČO	36063606

(ďalej len zriaďovateľ)

Nájomca:

meno a priezvisko	Janko Ruman
trvalý pobyt	Vojvodanská 104, 214 69 Pivnica, Srbsko
prechodný pobyt	Martinengová 14, 811 02 Bratislava
dátum narodenia	05.12.1964
rodné číslo	641205/917
Občiansky preukaz č.:	RM2680618
bankové spojenie	Raiffeisen BANK.
číslo účtu	SK94 1100 0000 0080 1608 6669

(ďalej len nájomca)

prenajímateľ a nájomca ďalej označení aj ako zmluvné strany

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Zriaďovateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – budovy súpisné č. 2745 na Vazovovej ulici č. 6 v Bratislave, katastrálne územie Staré Mesto, zapísanej v liste vlastníctva číslo 7457 vedenom Okresným úradom Bratislava. Katastrálnym odborom v Bratislave (ďalej len objekt).
2. Prenajímateľ je správcom objektu.

3. Prenajímateľ je oprávnený prenechať objekt alebo jeho časť so súhlasom zriaďovateľa do nájmu.
4. Nájomca je zamestnancom prenajímateľa na pracovnej pozícii školník - údržbár podľa pracovnej zmluvy zo dňa 26.07.2016. Fotokópia pracovnej zmluvy tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.
5. Nájomca v súlade s ustanovením § 1 ods. 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že v čase uzatvárania tejto zmluvy nie je v mieste výkonu práce vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom služobného bytu v objekte školy - Gymnázia Jána Papánka.
2. Služobný byt pozostáva z dvoch obytných miestností o rozlohe 17,85 m² a 21,82 m² a príslušenstva, ktorým je kuchyňa o rozlohe 12,02 m², predsieň o rozlohe 12,01 m² a sociálne zariadenie (kúpeľňa, WC) o rozlohe 4,53 m², spolu 68,23 m² (ďalej len byt). Súčasťou bytu je pivnica o rozlohe 28,8 m². Byt je I. kategórie.
3. Byt sa nachádza na prizemí objektu s vchodom z ulice a súčasne s vchodom do chodby objektu - školy.
4. Nájomca prehlasuje, že skutočný stav bytu je mu známy, o jeho stave sa oboznámil prehliadkou a preberá ho v stave v akom sa tento nachádza na základe preberacieho protokolu, ktorý tvorí prílohu zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Byt je prenájatý na dobu určitú, ktorá je viazaná pracovným pomerom nájomcu, a to na výkon prevádzkových činností, k prenajímateľovi.
2. Služobný byt sa prenájma na dobu určitú (§ 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka) od 01.11.2016 a je viazaná pracovným pomerom nájomcu k prenajímateľovi na výkon činností prenajímateľa. Ukončením pracovného pomeru nájomcu nájom bytu končí bez nároku na náhradné ubytovanie. V takom prípade je nájomca povinný do 15 dní od ukončenia pracovného pomeru odovzdať byt s prihladením na obvyklé opotrebovanie.

Článok V. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Ročné nájomné a výška zálohových úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu počnúc dňom podpisu tejto zmluvy sú stanovené v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.
2. Mesačná platba za nájomné a záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu je 97,08 €, slovom deväťdesiatštyri eur a päťdesiatosem centov (pozostáva = 71,55 € nájom a 25,53 € energie a služby). V cene energie je zahrnutá platba za odvoz odpadu v sume 10,62 € mesačne a dodávka studenej vody v sume 14,91 € mesačne. Nájomca sa zaväzuje mesačnú platbu uhrádzať do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to na účet prenajímateľa.

a). nájomné

na účet prenajímateľa: SK15 8180 0000 0070 0047 2157

b). energie a služby

na účet prenajímateľa: SK90 8180 0000 0070 0047 2165

3. Vo výške úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu nie sú zahrnuté poplatky za dodávku elektrickej energie a plynu, dodávku týchto médií bude nájomca riešiť zmluvou uzavretou medzi nájomcom a dodávateľom médií.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo cenu nájmu, príp. záloh za plnenia poskytované s užívaním bytu jednostranne upraviť o niektoré ekonomické položky, ktoré sa objektivne v rámci celej republiky menia (napr. devalvácia, inflácia, zmena ceny regulovaných médií, administratívne opatrenia štátu, zmena právnych predpisov a pod.). Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po ich doručení nájomcovi.
5. Prenajímateľ uskutoční ročné vyúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa skutočných nákladov do 30. apríla nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatek z vyúčtovania do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajímateľom. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný poukázať nájomcovi preplatek z vyúčtovania na účet nájomcu uvedený v Článku I. tejto zmluvy.
6. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia nedoplatku z vyúčtovania.
7. V prípade omeškania nájomcu s úhradou platieb podľa tohto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

Článok VI.**Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu****A. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a udržiavať byt v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, za účelom odpisu vodomeroz a iných údajov súvisiacich s užívaním bytu.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonávanie strpieť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nespĺnením tejto povinnosti.
4. Prenajímateľ môže vstupovať do bytu len so súhlasom nájomcu, v prípade havárie je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

B. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať byt spoločne s členmi svojej domácnosti. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré v byte bývajú, vrátane ich vzťahu k nájomcovi. Ak je takouto osobou nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel, manželka alebo osoba, voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa nast'ahovania sa tejto osoby do bytu. Ku dňu podpisu tejto zmluvy sú členmi spoločnej domácnosti nájomcu dve deti bez manželky.

2. Nájomca je povinný užívať byt, zariadenie bytu, príp. prislúchajúce priestory riadnym spôsobom a výlučne za účelom bývania. Nájomca sa zaväzuje zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb.
3. Nájomca sa zaväzuje za užívanie bytu včas a riadne uhrádzať prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním v zmysle Článku V. tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný sám uhrádzať drobné opravy a bežnú údržbu bytu súvisiacu s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 692 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Zmluvné strany sa dohodli, že drobnými opravami sú opravy, ak náklad na jednu opravu neprevyšuje sumu 35,- EUR.
5. Opravy, ktoré je povinný znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne je povinný umožniť vykonanie týchto opráv (prístup do bytu). V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla nespĺnením tejto povinnosti. Súčasne je nájomca povinný znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv.
6. V prípade, že nájomca vynaložil na byt náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ, pretože prenajímateľ nespĺnil svoju povinnosť, nájomca má nárok na náhradu účelne vynaložených nákladov, ak oprava bola vykonaná so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prieťahov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
7. Nájomca nie je oprávnený robiť zmeny na byte vrátane stavebných úprav bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak nájomca urobí zmeny na byte bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien na byte hrozí prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. V prípade porušenia tohto ustanovenia je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3 320,- EUR.
8. Nájomca chráni majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením a stratou a zodpovedá za úmyselné a neúmyselné škody a závady vzniknuté nedbalosťou či vandalstvom nájomcu a/alebo osob, ktorým nájomca prístup do bytu alebo prislúchajúcich priestorov umožnil. Vzniknuté škody a závady je povinný nájomca odstrániť, v opačnom prípade je k tomu oprávnený, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, prenajímateľ, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu nákladov na odstránenie týchto škôd a závad.
9. Nájomca hlási prenajímateľovi všetky dôležité skutočnosti spojené s nájmom.
10. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe.
11. Nájomca nemôže na majetok zriaďovateľa zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.
12. Prenajímateľ neručí za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca ochraňovať sám.
13. Nájomca ku dňu skončenia nájmu vyrovná všetky nedoplatky na nájomnom a/alebo plneniach poskytovaných s užívaním bytu.
14. Ak dôjde k ukončeniu nájmu a nájomca neodovzdá byt v posledný deň nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že byt môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu.
2. Prenajímateľ i nájomca môžu skončiť nájom bytu písomnou dohodou.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov taxatívne stanovených v ustanovení § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V takom prípade skončí nájom uplynutím výpovednej lehoty; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
4. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva byt iným spôsobom ako bolo dohodnuté resp. ho prenajal tretej osobe.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak sa byt stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti, alebo ak sa byt stane zdraviu závadným.
6. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomcovi byt v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.

Článok VIII. Záverečné ustanovenie

1. Písomnosti týkajúce sa Zmluvy si zmluvné strany doručujú osobne alebo poštou na adresu prechodného pobytu alebo inú adresu adresáta uvedenú v tejto Zmluve, resp. na inú adresu, ktorú zmluvná strana následne preukázateľne oznámi druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu.
2. Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len po predchádzajúcom, vzájomnom prerokovaní formou písomného číslovaného dodatku.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v zmysle § 47 Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, nemajú námietky proti jej obsahu, že obsah zmluvy zodpovedá ich vážnej a slobodnej vôli a vyhlasujú, že zmluvu neuzatvorili v tiesni, ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Na platnosť a účinnosť tejto zmluvy sa vyžaduje písomný súhlas zriaďovateľa.
6. Pre právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy platia primerane ustanovenia právneho poriadku Slovenskej republiky a skutočnosti, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve sa primerane spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy podlieha schvaľovaniu zriaďovateľom, ktorý ako orgán verejnej správy v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov "čo nie je tajné, je verejné" a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom zriaďovateľa a štátu, za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi, a na základe tejto skutočnosti výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo,

fakturačné údaje atď.) na internetovej stránke zriaďovateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

8. Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých každé má platnosť originálu. Po jej podpísaní každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia.

V Bratislave, dňa



Prilohy:

1. Pracovná zmluva – vo f-co
2. Evidenčný list – výpočet
3. Preberací protokol s opisom bytu a vybavenie