

ZMLUVA O NÁJME BYTU

Prenajímateľ: Mesto Michalovce
statutárny zástupca: Ing. Jozef Bobík, primátor
IČO: 325 490
bankové spojenie: Dexia banka
č.ú: 420 422 3001/ 5600

Správca: Základná škola, Ul.Jána Švermu 6
Zástupená : **Mgr. Yvonne Kobilicová**
riadiťka ZŠ Michalovce

Najomca: Marián Babinec
Ul. Jána Švermu 6
Michalovce

I.

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt v budove Základnej školy na Ulici J. Švermu 6 v Michalovciach na dobu **určitú** počas trvania pracovného pomeru, najdlhšie do 30.06.2009. Nájomný pomer začína plynúť dňom **1. 5. 2003**.
2. Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne, predsiene, špajze, WC a kúpeľne.
3. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Byt, vrátane jeho príslušenstva prenájomateľ odovzdáva nájomcovi v stave, ako je uvedený v zápise o uzavretom nájomnom pomere, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.

II.

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomateľovi nájomné za byt a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu / preddavky za služby spojené s užívaním bytu/.
2. Výška nájomného je vypočítaná z maximálnej ceny nájmu bytu stanovenej Opatrením MF SR z 28.01.2003 č. R-1/2003, znížená o zľavu 20 % v zmysle § 698 Občianskeho zákonníka. **Výpočet nájomného vychádza z z platného VZN mesta Michalovce č. 73 o určení sadzieb za prenájom: bytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta Michalovce.**
Nájomné platí nájomca mesačne vo výške **636.-Sk.**
3. Výška preddávok za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa Výmeru Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.12.2003 č. V - 1/2003, zákona č. 70/1998 Z.z. v znení zákona NR SR č. 276/2001 Z.z. a rozhodnutia Uradu pre reguláciu sieťových odvetví SR.
Predmetom nájomného vzťahu je poskytovanie následných služieb spojených s užívaním bytu: - vykurovanie a dodávka teplej užitkovej vody **450.- Sk/mesiac**

- dodávka vody z verejného vodovodu, stočne a zrážkova voda 177.- Sk/mesiac
- elektrická energia 311.- Sk/mesiac
- spotreba plynu 20.- Sk/mesiac

Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 958.- Sk.

4. Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške 1594.-Sk sa platia mesačne pozadu a to vždy do 5. dňa nasledujúceho mesiaca. Prvá platba v zmysle tejto zmluvy bude uhradená do 15.08.2004.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby do 5 -tich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 25.- Sk za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Prenajímateľ, najneskôr s vyúčtovaním vykurovacej sezóny, do 31.mája vykoná ročné vyúčtovania skutočných nákladov služieb spojených s užívaním bytu.

III.

1. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku preddavkov za služby spojené s užívaním bytu ak je preto dôvod, vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutí cenových orgánov. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov aj z iných vážnych dôvodov najmä ak sa mení rozsah a kvalita poskytovaných plnení a po ročnom vyúčtovaní nákladov, podľa skutočného množstva odobraných služieb.
2. Výšku nájomného a mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odseku 1. od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny pokiaľ právny predpis neustanovuje niečo iné.
3. Nájomca je povinný do jedného mesiaca prenajímateľovi oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného alebo mesačných preddavkov. Týmto skutočnosťami sú najmä zmena počtu osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, trvalé zhoršenie kvality bytu a iné.

IV.

1. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti sú najmä povinní užívať byt a jeho príslušenstvo na bytové účely, so zariadením a vybavením bytu sú povinní zaobchádzať tak, aby nedošlo k ich poškodeniu, znehodnoteniu alebo neprimeranému opotrebovaniu, to platí aj pokiaľ ide o spoločné priestory.
2. Opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Ak vznikne potreba vykonávať drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce je nájomca povinný postarať sa o ich včasné vykonanie. Ak tak neurobí, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu opravy a práce vykonať na svoje náklady sám a od nájomcu požadovať ich úhradu. Pre definíciu pojmu drobných oprav a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu podľa čl. IV ods.4 písm. a/ sa primerane použije §5 až §9 a príloha nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré

ustanovenia Občianskeho zákonníka.

3. Nájomca sa zaväzuje, že umožní zamestnancom prenajímateľa prístup do bytu za účelom zistenia stavu bytu pre potreby vykonania oprav a udržiavacích prác, pre kontrolu a odpočty meradiel.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na vlastný náklad. Ak tak urobí, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu, aby byt na vlastný náklad uviedol do pôvodného stavu.
5. Nájomca nesmie byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu inému.
6. Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a bezpečnostné opatrenia a predpisy vzťahujúce sa na výkon činnosti v prenajatých bytových priestoroch.

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím doby nájmu podľa čl. I. ods. 1 tejto zmluvy.
2. Nájom bytu zanikne aj na základe písomnej dohody uzavretej medzi nájomcom a prenajímateľom alebo písomnou výpoveďou.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu aj bez uvedenia dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu v súlade s § 711 písm. a- g/ Občianskeho zákonníka.
5. Pri skončení pracovného pomeru, nájomca uvoľní byt v súlade s § 710 ods. 3 t.j. daním písomnej výpovede zo strany prenajímateľa. Výpovedná lehota je tri mesiace. Nájomca uvoľní byt bez nároku na náhradu iného bytu.
6. Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.
7. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať, aby byt uviedol do pôvodného stavu.
8. Nájomca zodpovedá za funkčnosť a prevádzkyschopnosť plynových spotrebičov po celú dobu nájmu bytu.
9. Právne vzťahy z nájomného pomeru neupravené touto nájomnou zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

V Michalovciach, dňa 24. 5. 2004


.....
prenajímateľ

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
J. Štefánik 6
071 01 Michalovce

Ing. J. Križová
.....
správca

Falivec
.....
nájomca

~~Poznámka: Tento návrh zmluvy platí pre dlhodobý nájom.~~

Dodatok číslo 1 k zmluve o nájme bytu

Prenajímateľ: Mesto Michalovce

štatutárny zástupca : Viliam Záhorčák, primátor

IČO: 325 490

bankové spojenie: Dexia banka, a.s.

číslo účtu : 420 422 9008/5600

Správca: Základná škola, Ul. Jána Švermu 6

zastúpená: Mgr. Yvonne Kobilicová,

riaditeľka ZŠ Michalovce

Nájomca: Marián Babinec

Ul. Jána Švermu 6

Michalovce

Mení sa článok II./2:

Nájomné platí nájomca mesačne vo výške 21,11 eur.

Mení sa článok II./3:

- vykurovanie a dodávka teplej úžitkovej vody 14,93 eur / mesiac

- dodávka vody z verejného vodovodu, stočné a zrážkova voda 5,88 eur / mesiac

- elektrická energia 10,33 eur / mesiac

- spotreba plynu 0,66 eur / mesiac

Za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca platí mesačné preddavky v celkovej výške 31,80 eur.

Mení sa článok II./4:

Nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške 52,91 eur.

Mení sa článok II/ 5:

Ak nájomca nezaplatí nájomné a preddavky za služby do 5-tich dní po ich splatnosti je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,83 eur za každý i začatý mesiac omeškania.

V Michalovciach 2. 1.2009

ZÁKLADNÁ ŠKOLA


prenajímateľ


správca


nájomca