

# N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená podľa § 685 Občianskeho zákonníka, Zákona č.189/1992 Zb.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami a Zákona č.446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja

## Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Nitriansky samosprávny kraj  
**V zastúpení:** Stredná odborná škola veterinárna, Drážovská 14, Nitra  
ako správca majetku NSK  
**Sídlo:** Drážovská 14, 950 12 Nitra  
**Zastúpený:** Mgr.Edita Križanová, riaditeľka školy  
**IBAN:** SK7381800000007000309317  
**IČO:** 00162370

**Nájomca:** Sofia Barick Fall  
**Nar.** 6. 8. 1996  
**Bytom:** 6591 Heron  
Ann Arbor  
Michigan  
481039791

Pridelená agentúrou ako: asistentka výučby anglického jazyka

## Čl. I

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ v zastúpení je správcom školy a školského internátu, súpis.č. 8, na parcele č.4853, list vlastníctva č.3957, katastrálne územie Zobor, vedenej v správe katastra Nitra.
2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenechá nájomcovi do užívania 1-izbový byt o výmere 21,6 m<sup>2</sup> obytnej plochy a 16,6 m<sup>2</sup> plochy vedľajších miestností, ako byt 1.kategórie, nachádzajúci sa na prízemí budovy školy a školského internátu, súpis.č. 8, v katastrálnom území Zobor, zapísaného na liste vlastníctva č.3957, parcela č.4853.

## Čl. II

### Popis bytu

Popis bytu, príslušenstvo, jeho vybavenie, technický stav a výmera podlahovej plochy podľa jednotlivých miestností, úhrad za užívanie bytu, údaje o osobách bývajúcich v byte sú uvedené v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu**, ktorý tvorí prílohu č.1, tejto zmluvy

### Čl.III Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmetný byt užívať len na bytové účely. Na iné účely, ako bytové môže tento byt užívať len s písomným súhlasom prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu t.j. spoločné chodby, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.

### Čl. IV Vznik, doba a zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniká v deň nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, na dobu určitú, počas jedného roka, po nadobudnutí účinnosti uznesenia Zastupiteľstva NSK.
2. Pre zánik nájmu platia ustanovenia § 710 – 711 Občianskeho zákonníka v platnom znení pre nájomcu i prenajímateľa. Nájomca je povinný vypratať byt aj s príslušníkmi jeho domácnosti do 30 dní od zániku nájmu.
3. Nájomca prehlasuje, že pri ukončení nájomného vzťahu nebude požadovať bytovú náhradu.

### Čl. V Spôsob výpočtu nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená v zmysle platných Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve NSK.  
Spôsob výpočtu nájomného za užívanie bytu je uvedený v **Evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu**, ktorý je prílohou č.1 tohto nájmu vo výške 50,37 €.
2. Nájomca je povinný úhradu za nájom bytu začať platiť odo dňa zápisničného prevzatia bytu. Úhradu za nájom a za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne poštovou poukážkou, na príjmový účet prenajímateľa v peňažnom ústave Štátnej pokladnice SR.  
Mesačná úhrada za mesiac je splatná do 15. dňa daného kalendárneho mesiaca.  
Úhradu za spotrebu tepla a TÚV, elektrickej energie, vody a stočného, bude nájomca platiť na základe výpočtu v prílohe č.1, mesačne zrážkou zo mzdy do 15. dňa daného mesiaca.
3. V prípade, že nájomca si povinnosť uvedenú v bode 2 tohto článku nesplní v lehote splatnosti, je povinný uhradiť správcovi spolu s omeškanou platbou aj poplatok z omeškania podľa § 4 Nariadenia vlády SR č.871995 Z.z. v platnom znení. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 ods.1, pís. d, Občianskeho zákonníka, ak by nezaplatil nájomné za čas dlhší ako tri mesiace.
4. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ako sa menia cenové predpisy, alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky, alebo ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, alebo vymení doterajšie zariadenie a vybavenie bytu za nové.

5. Ak nastanú skutočnosti, uvedené v bode 4, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti, vyplývajúce z nájomnej zmluvy, budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom a to najmä:

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný výkon práv spojených s užívaním bytu. Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdávania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia školského internátu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené.
3. Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať na prevádzkový poriadok školského internátu, užívať byt a spoločné priestory tak, aby neobmedzoval a nevyrušoval ubytovaných žiakov a personál.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené, v súlade a v rozsahu vyplývajúcom z Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v platnom znení.
5. Nájomca je povinný užívať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu ho v takomto stave odovzdať prenajímateľovi, pričom sa berie ohľad na bežné opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonania takých opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť vstup do bytu prenajímateľovi za účelom technickej kontroly a vykonania opráv. Nájomca zodpovedá v prenajatom priestore v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov a požiarnej ochrany v zmysle § 4 a 5 Zákona č.314/2001 o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle § 9 Zákona NR SR č.330/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.
7. Ak si nájomca neplní povinnosti uvedené v bode 4 a 6 tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
8. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte, alebo iných spoločných priestoroch domu, ktoré spôsobil on sám, príslušníci jeho domácnosti, ako aj iné osoby, zdržujúce sa v byte alebo v budove školského internátu s jeho súhlasom.
9. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa vykonávať v byte, alebo v budove školského internátu stavebné úpravy, prípadne iné zmeny, a to ani na vlastné náklady.

**Čl. VII**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
4. Spory, vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušného súdu.
5. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
6. Nájomná zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ, jeden nájomca a jeden zriaďovateľ, ako vlastník nehnuteľnosti.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť rozhodnutím zriaďovateľa, ktorým je NSK v zmysle zákona 446/2001 Z.z. v platnom znení a Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve NSK, a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na internetovej stránke prenajímateľa.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Nitre dňa 28.09.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Edita Križanová  
riaditeľka školy

Sofia Barick Fall

Príloha č.1 k nájomnej zmluve zo dňa 28.09.2018

EVIDENČNÝ LIST

pre výpočet úhrady za užívanie bytu

Nájomné je vypočítané na základe Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č.01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájomov bytov v znení opatrenia z 25. septembra č.02/R/2008 v zmysle Zásad hospodárenia s bytmi vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja zo dňa 12. 9. 2011

Meno a priezvisko užívateľa bytu Sofia Barick Fall

Dátum narodenia: 6. 8. 1996

Adresa: 6591 Heron Ct, Ann Arbor, Michigan, 481039791 nited States

Pridelená agentúrou: asistentka výučby anglického jazyka

**I. Údaje o byte:**

- a) byt je lokalizovaný na prízemí v budove školského internátu
- b) vykurovanie bytu ústredným kúrením (kotelňa umiestnená mimo budovy ŠI)
- c) byt má kúpeľňu so sprchovacím kútom a splachovacím záchodom v samostatnej miestnosti
- d) byt nemá spoločné priestory
- e) byt nemá pivnicu a špajzu, ani špajzovú skriňu

**II. Údaje o osobách bývajúcich v byte (mimo užívateľa)**

Meno a priezvisko: ---

Dátum narodenia   

Vzťah k užívateľovi   

**III. Výmera bytu**

Obytná plocha	Plocha vedľ. miestností
miestnosť	miestnosť
	m <sup>2</sup>
Izba	21,6
	kuchyňa
	12,00
	predsieň
	4,60
Spolu:	21,6
	Spolu:
	16,60

**Ostatné zariadenie a vybavenie bytu – výška mesačného nájomného:**

<u>Položka</u>	<u>suma v €</u>
1. Kuchynská linka	0,995818
<u>Spolu:</u>	<u>0,995818</u>

Zvýšenie ceny nájmu za základné prevádzkové vybavenie bytu za rok: 203,949816 €

Zníženie ceny nájmu za základné prevádzkové vybavenie bytu za rok: 6,641418 €  
(nakoľko nie je súčasťou bytu špajza a pivnica)

<b>VI. Úhrada za užívanie bytu I. kategórie za mesiac</b>	<b>suma v €</b>
1. Obytná plocha 21,60 m <sup>2</sup> á 1,121954 €	24,234206
2. Plocha vedľajších miestností 16,6 m <sup>2</sup> á 0,524464	8,706102
3. Zvýšenie ceny nájmu za základné prevádzkové zariadenie	16,995286
4. Zvýšenie za ostatné zariadenie a vybavenie bytu	0,995818
5. Zníženie za chýbajúce prevádzkové vybavenie	- 0,553451
6. Spolu nájomné	50,377961
7. Platba za dodávku tepla a teplej vody	21,60
8. Platba za spotrebu vody a stočné	10,47
9. Platba za spotrebu elektrickej energie	11,00
10. Za odvoz komunálneho odpadu	5,79
11. Spolu nájomné a služby s nájmom spojené	99,23

Úhrada nájomného za byt a služby je splatná mesačne poštovou poukážkou, vždy do 15. dňa daného mesiaca.

V Nitre dňa 28.09.2018

Podpis a pečiatka prenajímateľa:

Podpis nájomcu bytu:

Príloha č. 2 k nájomnej zmluve zo dňa 28.09.2018

**Dohoda  
o úhrade prevádzkových nákladov spojených s prenájmom bytových priestorov**

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ: **Nitriansky samosprávny kraj**

v zastúpení: **Stredná odborná škola veterinárna, Drážovská 14, Nitra**

Sídlo: Drážovská 14, 950 12 Nitra

Zastúpený: Mgr Edita Križanová, riaditeľka školy

IBAN: SK7381800000007000309317

IČO: 00162370

Nájomca: **Sofia Barick Fall**

Nar. 6. 8. 1996

Bytom: 6591 Heron Ct, Ann Arbor, Michigan 481039791 United States

sa dohodli na úhrade prevádzkových nákladov nasledovne:

Náklady za dodávku tepla a TUV budú uhrádzané zálohovo mesačne a vyúčtované 1x ročne po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa tepla a TUV, Energo SK, a.s. Nitra, z celkových nákladov za teplo dodané do objektu, v prepočte na nájomcom užívanú plochu.

Náklady na dodávku vody a stočné budú uhrádzané zálohovo mesačne, podľa prepočtu: 40 m<sup>3</sup> ročnej spotreby na obyvateľa, stanovenej Vyhláškou č.397/2003 Z.z. a vyúčtované 1x ročne na základe fakturácie od dodávateľa: Zsl.Vodárenskej spoločnosti Nitra, podľa množstva nameranej spotreby v budove, prepočítanej na počet osôb.

Náklady na elektrickú energiu budú uhrádzané zálohovo mesačne a vyúčtované 1x ročne po zúčtovaní nákladov od dodávateľa, Energo SK, a.s. Nitra, za dodávku elektrickej energie do objektu, v prepočte na nájomcom užívanú plochu.

Náklady na odvoz komunálneho odpadu uhradza nájomca sám, na základe rozhodnutia Mestského úradu v Nitre.

Nájomca uhradí náklady spojené s nájmom do 15. dňa daného mesiaca zrážkou zo mzdy na príjmový účet prenajímateľa v ŠP SR.

V prípade, že nájomca neuhradí náklady spojené s užívaním bytu v stanovenom termíne, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej Nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z., v platnom znení.

V Nitre dňa 28.09.2018

Prenajímateľ:

Nájomca:

## Zápisnica o odovzdaní bytu

**Odovzdávajúci: Nitriansky samosprávny kraj**

V zastúpení: Stredná odborná škola veterinárna, Drážovská 14, Nitra  
ako správca majetku

Sídlo: Drážovská 14, 950 12 Nitra

Zastúpený: Mgr. Edita Križanová, riaditeľka školy

**Preberajúci: Sofia Barick Fall**

Nar. 6. 8. 1996

Bytom: 6591 Heron Ct, Ann Arbor, Michigan, 481039791, United States

Pracovné zaradenie: Asistentka výučby anglického jazyka

1. Odovzdávajúci, SOŠV, Drážovská 14, Nitra, ďalej len odovzdávajúci..., odovzdáva do prenájmu nájomcovi, Sofia Barick Fall, ďalej len preberajúci...,

1-izbový byt o výmere 21,6 m<sup>2</sup> obytnej plochy a 16,6 m<sup>2</sup> plochy vedľajších miestností, ako byt 1. kategórie, nachádzajúci sa na prízemí budovy školského internátu, súpis.č.8, v katastrálnom území Zobor, zapísaného na liste vlastníctva č.3957, parcela č. 4853.

2. Preberajúci potvrdzuje prevzatie bytu v stave spôsobilom na riadne užívanie, s príslušenstvom v zmysle evidenčného listu pre výpočet úhrady za užívanie bytu a inventárom podľa priloženého inventárneho zoznamu zo dňa 28. 9. 2018

3. Odovzdávajúci sa zaväzuje riadne plniť povinnosti prenajímateľa a preberajúci zasa užívať byt v zmysle ustanovení nájomnej zmluvy zo dňa 28. 9. 2018 a riadne si plniť povinnosti nájomcu.

4. Po fyzickej obhliadke stavu bytu vrátane príslušenstva, odovzdávajúci považuje tento za spôsobilý na riadne užívanie, bez zistenia závad. Po vykonaní mimoriadnej inventarizácie hospodárkou školy, bol byt spolu s inventárom odovzdaný nájomcovi.

V Nitre dňa 01.10.2018

Odovzdávajúci:

Mgr. Edita Križanová  
riaditeľka školy

Preberajúci:

Sofia Barick Fall