

ZMLUVA O NÁJME SLUŽOBNÉHO BYTU
č. 228/2020

Zriaďovateľom: **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice**
Štatutárny zástupca: Mgr. Zoltán Pék - starosta
Sídlo: Trojičné námestie 11, 825 61 Bratislava
IČO: 00641383
DIČ: 2020943782
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s. Bratislava
Číslo účtu : 2627005541/1100
Registrácia: zriaďovacia listina – uznesenie č. 15/90 MZ na základe §7 ods.5 zákona SNR č. 377/90 o Hlavnom meste SR Bratislava
(ďalej len „zriaďovateľ“)

Prenajímateľom : **Základná škola, Biskupická 21**
Štatutárny zástupca: Mgr. Iveta Horváthová, riaditeľka školy
Sídlo: Biskupická 21, 821 06 Bratislava
IČO: 31 748 201
DIČ: 2020 918 900
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK98 1100 0000 0026 2770 5169
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **PhDr. Ing. Vladimír Kapala, MBA**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom:

(ďalej len „nájomca“)

dohodli sa na uzatvorení zmluvy o nájme služobného bytu.

Čl. I
Úvodné ustanovenie

- (1) Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.
- (2) Nájomca je učiteľom v Základnej škole Biskupická 21, Bratislava.

Čl. II Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu je služobný byt č. 1, ul. Biskupická č. 21, v budove základnej školy, prízemie, pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva o celkovej ploche bytu 62,90 m².
- (2) Špecifikácia bytu je uvedená v prílohe č. 1 (ďalej len „evidenčný list“), ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
- (3) Predmet nájmu je určený na bývanie nájomcu. V prípade, že nájomca bude užívať predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel, má prenajímateľ právo zrušiť nájomný pomer s okamžitou platnosťou.
- (4) V prípade, že nájomca prenájme predmet nájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, má prenajímateľ právo zrušiť nájomný pomer s okamžitou platnosťou.
- (5) Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že v predmetnom byte bude bývať ako ďalší nájomca aj pán Mgr. Martin Cifrik, s čím súhlasí v plnom rozsahu.

Čl. III Doba nájmu bytu a zánik nájmu bytu

- (1) Nájom bytu sa podľa tejto zmluvy uzatvára **na dobu určitú**, ktorá začína plynúť od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Doba nájmu služobného bytu je viazaná na výkon práce nájomcu – učiteľ ZŠ v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice. Po ukončení výkonu práce nájomcu – učiteľ ZŠ nájom predmetného bytu zaniká. Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu, náhradné bývanie ani prístrešok.
- (2) Nájom bytu môže zaniknúť vzájomnou dohodou zmluvných strán, ktorá má mať písomnú formu.
- (3) Nájom bytu môže zaniknúť písomnou výpoveďou nájomcu, a to bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
- (4) Nájom bytu môže zaniknúť písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď.
- (5) Nájom bytu môže zaniknúť podľa Čl. II, bod 3, 4.
- (6) Nájomca odovzdá pri zániku nájmu byt prenajímateľovi v stave v akom ho prevzala, s prihliadnutím na jeho opotrebenie spôsobené riadnym užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Čl. IV
Nájomné a úhrada za plnenie poskytované
s užívaním bytu.

(1) Výška nájomného ako aj výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (ceny služieb) je určená „predpisom“ s tým, že prenajímateľ môže meniť výšku nájomného a upravovať ceny služieb v súlade so zmenou príslušných právnych noriem upravujúcich tieto plnenia vrátane zmeny ceny služby.

(2) Úhrady za užívanie bytu v eur:	
obytné miestnosti	15,15
vedľajšie miestnosti	9,39
základné prevádzkové zariadenie bytu	17,00
ostatné zariadenie a vybavenie bytu:	
dvojplatnička	0,9958
kuchynská linka	0,9958
ostatné zariadenie a vybavenie	0,6307
zniženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou ak nie je súčasťou bytu pivnica	-3,32
Základné mesačné nájomné v eur	40,84 eur

Výšku základného nájomného za užívanie bytu v sume **490,08 eur ročne, t. j. 40,84 eur mesačne**, (slovom štyridsať eur, osemdesiatštyri centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 10-teho v bežnom mesiaci.

(3) Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (cenu služieb) sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 10-teho v bežnom mesiaci preddavkovo.

Záloha za vedľajšie služby v eur	
Vodné, stočné	2,50
Plynové kúrenie	17,50
<u>OLO odvoz komunál. odpadu</u>	<u>1,00</u>
Záloha za vedľajšie služby v eur	21,00 eur

(4) Ročné vyúčtovanie preddavkov za služby vykoná prenajímateľ najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roku.

(5) Preplatok z celoročného vyúčtovania za ceny služieb prenajímateľ vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

(6) Nájomca uhradí prenajímateľovi nedoplatok podľa celoročného vyúčtovania cien služieb najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania

Čl. V
Nároky z omeškania

- (1) Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za ceny služieb v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania.
- (2) Poplatky z omeškania sa vyrubia v zmysle Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. vo výške „1 promile“ dlžnej sumy, najmenej však „0,83 eura“ za každý začatý mesiac omeškania.
- (3) Ustanoveniami ods. 1 a 2 nie sú dotknuté práva prenajímateľa vyplývajúce z ust. § 711 Občianskeho zákonníka.

Čl. VI
Prihlásenie členov domácnosti

- (1) Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať.
- (2) Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa ods. 1 po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a zriaďovateľa.
- (3) Ak je osoba podľa ods. 2 nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel, manželka alebo osoba, voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku.
- (4) Pri znížení počtu osôb podľa ods. 1 nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. V prípade úmrtia je potrebné predložiť úmrtný list.
- (5) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za konanie členov domácnosti v rámci dodržiavania povinností stanovených predmetnou zmluvou.
- (6) V služobnom byte nevzniká spoločný nájom bytu ani prechod nájmu bytu.

Čl. VII
Odobzдание a prevzatie bytu

- (1) Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. Táto dohoda má písomnú formu a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
- (2) O prevzatí bytu nájomcom bude vystavený „Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu“, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. VIII
Práva, povinnosti a požiadavky zmluvných strán

- (1) Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.

- (2) Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.).
- (3) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (4) Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
- (5) Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- (6) Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
- (7) Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- (8) Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- (9) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.
- (10) Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Čl. IX

Hrubé porušenie zmluvy

- (1) Prenajímateľ môže vypovedať nájom služobného bytu i z dôvodu hrubého porušenia zmluvy.
- (2) Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca odo dňa doručenia písomnej výpovede nájomcovi.
- (3) Za hrubé porušenie zmluvy prenajímateľ považuje:
 - a) neplnenie nájomného a úhrady za ceny služieb po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,

- b) nedodržanie povinností vyplývajúcich z ustanovenia Čl. VIII, ako aj pri porušení ďalších ustanovení nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy,
- c) obmedzenie výkonu práv prenajímateľa a zriaďovateľa,
- d) spôsobenie škôd v byte nad rámec bežného opotrebovania,
- e) vykonanie stavebných úprav v byte, alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zriaďovateľa,
- f) ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

Čl. X
Záverečné ustanovenia.

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- (3) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými predpismi.
- (4) Zmluva je vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých každý prenajímateľ obdrží jeden exemplár, nájomca jeden exemplár a zriaďovateľ jeden exemplár.
- (5) Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 26.8.2020

.....
zriaďovateľ
Mgr. Zoltán Pék
starosta

.....
prenajímateľ
Mgr. Iveta Horváthová
riaditeľka

.....
nájomca
PhDr. Ing. Vladimír Kapala, MBA

Prílohy

Evidenčný list (príloha č. 1)

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu