

ZMLUVA
O NÁJME OBYTNEJ MIESTNOSTI V SLUŽOBNOM BYTE
č. 371/2022

uzatvorená v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich
s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a zákona
č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **mestská časť Bratislava-Dúbravka**
Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Štatutárny zástupca: RNDr. Martin Zaťovič, starosta
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN: SK48 0200 0000 0000 1793 6032
IČO: 00 603 406
VS: 5504022301

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca: **Robert Nistelberger**
Šalviová 28, 821 01 Bratislava
r.č.:
Štátna príslušnosť: SR

(ďalej len „*nájomca*“ alebo spolu ako „zmluvné strany“)

sa slobodne a vážne bez skutkového, alebo právneho omylu dohodli na tomto obsahu Zmluvy
o nájme obytnej miestnosti v služobnom byte (ďalej len „*zmluva*“)

Čl. I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **obytnú miestnosť/izbu č. 3 o výmere 21,37 m²**, ktorá je súčasťou 3-izbového služobného bytu č. 2 nachádzajúceho sa v Bratislave, v objekte **ZŠ Sokolíkova 2**, súpisné číslo 1838 na parcele 2248, zapísaný na liste vlastníctva č. 3485, pre katastrálne územie Dúbravka, okres Bratislava IV, obec BA-mestská časť Dúbravka (ďalej len „*nájom obytnej miestnosti*“)..
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania aj spoločné priestory, ktoré tvoria predsieň, kuchyňa, kúpeľňa a WC.
3. Nájomca preberá obytňú miestnosť, spoločné miestnosti a príslušenstvo za podmienok dohodnutých v zmluve, v stave spôsobilom na bežné užívanie.
4. Nevyhnutnou súčasťou zmluvy je Príloha č. 1 - Protokol o prevzatí a odovzdaní obytnej miestnosti (uvedený opis príslušenstva a opis stavu bytu).
5. Prenajímateľ odovzdá obytňú miestnosť v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa Protokolu o prevzatí a odovzdaní obytnej miestnosti o technickom stave a vybavení bytu. So stavom obytnej miestnosti sa nájomca oboznámil a nemá voči nemu výhrady.

Čl. II

Rozsah užívania

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v Čl. 1 tejto Zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca obytnej miestnosti má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Taktiež má právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním obytnej miestnosti.

Čl. III

Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že nie je v mieste výkonu práce vlastníkom/spoluvlastníkom, nájomcom/spolunájomcom alebo užívateľom inej nehnuteľnosti – bytu, rodinného domu, alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru okrem pozemkov, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy. Nájomca zároveň vyhlasuje, že pred užívaním obytnej miestnosti neukončil užívanie iného bytu, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy.
2. V súlade s týmito vyhláseniami berie nájomca na vedomie a akceptuje, že mu nevzniká právny nárok na bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.
3. Nájom obytnej miestnosti je viazaný na trvanie pracovného pomeru u zamestnávateľa Mestská časť Bratislava-Dúbravka.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **od 01.08.2022 na dobu určitú a to po dobu trvania pracovného pomeru u zamestnávateľa – Základná škola Pri križi, Pri križi 11, Bratislava, najneskôr však do 30.06.2023.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena miesta výkonu práce sa považuje za prípad, kedy nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom obytnej miestnosti viazaný, pričom nájom obytnej miestnosti v služobnom byte zanikne. Zmluvné strany sa však môžu Dodatkom k tejto zmluve dohodnúť inak.
3. Ku dňu ukončenia nájmu obytnej miestnosti v služobnom byte je nájomca povinný obytnú miestnosť vypratať a túto v stave zodpovedajúcom dobe užívania odovzdať prenajímateľovi.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že pri nájme obytnej miestnosti v služobnom byte, nedochádza k spoločnému nájmu obytnej miestnosti manželmi, ani k prechodu nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je plne vedomý toho, že na obytnú miestnosť v služobnom byte nevzniká právny nárok, ani na odkúpenie obytnej miestnosti a ani na náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu. Uvedené skutočnosti sú zmluvným stranám známe aj vzhľadom na to, že prenajímateľ sa pri rokovaní o tejto zmluve v dobrej viere spolieha na vyhlásenia a záruky poskytnuté nájomcom v Čl. III. bod 1. tejto Zmluvy.

Čl. V

Spôsob platenia úhrady za nájom a za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená **6,- €/m²/mesačne za plochu obytnej miestnosti a 10,- €/mesačne paušálne za užívanie spoločných miestností, a spoločného príslušenstva služobného bytu, t.j. celkom 138,22 €/mesačne za užívanie predmetu nájmu.**

2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca prenajímateľovi nájomné.
3. Nájomca je povinný platby uvedené v bode 1 tohto článku Zmluvy uhrádzať prenajímateľovi poštovou poukážkou, príp. bezhotovostným spôsobom z účtu v peňažnom ústave. V prípade, že nájomca svoju povinnosť nesplní, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý aj začatý mesiac. Výška poplatku z omeškania je stanovená v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
5. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny, alebo ak na to bude iný dôvod /napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod./. Uvedené je prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením.

Čl. VI

Odobzdanie a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať obytnú miestnosť nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním obytnej miestnosti v služobnom byte. Za tým účelom umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a spoločné príslušenstvo bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi obytnú miestnosť v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. O prevzatí obytnej miestnosti sa s nájomcom spíše Protokol o prevzatí a odovzdaní obytnej miestnosti, ktorý bude podpísaný nájomcom a za prenajímateľa - zodpovedným pracovníkom prenajímateľa.
3. Nájomca odovzdá obytnú miestnosť prenajímateľovi po ukončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie spôsobené jeho užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodnú inak. O odovzdaní obytnej miestnosti prenajímateľovi sa primerane použijú ustanovenia bodu 2. tohto článku.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.
2. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť prenajímateľovi ukončenie pracovného pomeru v lehote do 3 dní, od kedy sa o ukončení dozvedel.
3. Nájomca sa zaväzuje všetky úpravy predmetu nájmu vykonávať až po ich odsúhlasení prenajímateľom.
4. Nájomca je povinný obytnú miestnosť udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu obytnej miestnosti protokolárne odovzdať prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a s hygienickou maľovkou.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do obytnej miestnosti za účelom vykonávania opráv a za účelom technickej kontroly stavu obytnej miestnosti

v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom vykonania opráv a za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania obytnej miestnosti nájomcom.

6. Drobné opravy v obytnej miestnosti a náklady spojené s bežnou údržbou služobného bytu bude hradíť nájomca v zmysle Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv obytnej miestnosti, ktoré je povinný znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa tohto článku, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
8. Prenajímateľ je povinný v rámci svojich možností včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu obytnej miestnosti alebo ohrozujúce výkon práva.
9. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia v obytnej miestnosti, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup /návšteva/ do predmetu nájmu. V opačnom prípade, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
10. Nájomca nesmie vykonávať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v obytnej miestnosti a služobnom byte a to ani na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu, za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od predmetu nájmu.

Čl. VIII

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu zo strany prenajímateľa, sa považuje v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov najmä:
 - ak nájomca hrubo poškodzuje prenajatú obytnú miestnosť a spoločné priestory a príslušenstvo služobného bytu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v služobnom byte,
 - ak nájomca neplatí nájomné za užívanie obytnej miestnosti po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - ak nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z Čl. V tejto zmluvy,
 - ak nájomca opakovane obmedzuje výkon práv ostatných nájomcov v služobnom byte,
 - ak nájomca vykonáva stavebné úpravy alebo iných podstatné zmeny v obytnej miestnosti a služobnom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca prenechá obytnú miestnosť alebo jeho časť inému do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - ak nájomca využíva obytnú miestnosť a spoločné priestory služobného bytu bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Čl. IX

Zánik nájmu bytu

1. Nájom obytnej miestnosti zaniká dňom ukončenia pracovného pomeru nájomcu u zamestnávateľa – Základná škola Pri kríži, Pri kríži 11, Bratislava alebo dňom uplynutia doby dohodnutej v nájomnej zmluve, ak s nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
2. Nájom obytnej miestnosti pred uplynutím ukončenia platnosti nájomnej zmluvy môže zaniknúť písomnou dohodou alebo výpoveďou.

3. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať obytnú miestnosť a odovzdať ju protokolárne prenajímateľovi.

Čl. X

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú nájmu bytu, prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
3. Nájomná zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca, dve prenajímateľ.
4. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
5. Zmluva bude zverejnená podľa ust. §47a ods. 1 zákona č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/200 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v neskoršom znení.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

V Bratislave dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

RNDr. Martin Zat'ovič
starosta

Robert Nistelberger