

NÁJOMNÁ ZMLUVA K SLUŽOBNÉMU BYTU
č. 07/2022

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona
č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými
náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej len „nájomná zmluva“)
medzi:

PRENAJÍMATEĽOM:

Základná škola Pankúchova 4, 851 01 Bratislava

IČO: 31781853

zastúpená Mgr. Štefanom Rácom, riaditeľom

na základe súhlasu starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka
7795/2022/09-RSOB zo dňa 07. 09. 2022

a

NÁJOMCOM :

Juraj Hudec

narodený 10.09.1980, r.č. 800910/6798

bytom Petzwalova 550/28, 949 11 Nitra

zamestnanec školy, pracovné zaradenie: školník-údržbár

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je služobný byt pozostávajúci z 3 izieb, kuchyne a príslušenstva o obytnej ploche 82 m² v Bratislave, Pankúchova ul. č. 4, prízemie, č. bytu 1.
2. Špecifikácia bytu je uvedená v Evidenčnom liste pre výpočet úhrady nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 16. 09. 2022 v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt vrátane príslušenstva v stave, v akom ho zanechal predchádzajúci nájomca. Nájomca vyhlasuje, že byt v tomto stave preberá do užívania.

Čl. II.

Doba nájmu bytu a zánik nájmu bytu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 10. 2022 do 31. 12. 2023 s možnosťou jej predĺženia na základe písomnej žiadosti nájomcu predloženej prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, avšak len za podmienky doby trvania pracovného pomeru k prenajímateľovi v pracovnom zaradení školník-údržbár.
2. Každé predĺženie doby nájmu služobného bytu podlieha predchádzajúcemu súhlasu starostu mestskej časti Bratislava-Petržalka.
3. Nájomná zmluva sa končí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Nájom bytu môže zaniknúť tiež písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou pri skončení pracovného pomeru nájomcu.

4. Ak bola daná nájomcovi písomná výpoveď o skončení pracovného pomeru, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je najviac tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Pri písomnej dohode o skončení pracovného pomeru zaniká nájom bytu ku dňu skončenia pracovného pomeru uvedeného v dohode o skončení pracovného pomeru.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanovení § 711 ods. 1 písm. b), c), d), e) a g) Občianskeho zákonníka.
6. Ku dňu zániku nájmu bytu je nájomca spolu s ostatnými užívateľmi predmetného bytu povinný bez nároku na náhradu tento byt vypratať a v pôvodnom stave s primeraným opotrebením odovzdať prenajímateľovi.

Čl. III.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Podmienkou uzatvorenia nájomnej zmluvy je úhrada trojnásobku mesačného nájomného vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 600 EUR. Uvedenú sumu uhradí nájomca ako zábezpeku pred podpísaním tejto nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa číslo SK66 5600 0000 0094 0096 4002, VS 072022. Predmetná suma bude k dispozícii prenajímateľovi a bude plniť úlohu zábezpeky pre prípad vzniku akýchkoľvek splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu nájomného vzťahu a príslušenstva týchto pohľadávok.
3. Výška nájomného ako i výška úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu je stanovená na základe Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011a je uvedená v evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
4. Ceny za energie budú účtované podľa Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, podľa cien fakturovaných dodávateľmi v danom kalendárnom roku.
5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia najneskôr do 15 dňa za príslušný mesiac.
6. Nájomca súhlasí s úhradou za nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu na príjmový účet školy: SK66 5600 0000 0094 0096 4002 v peňažnom ústave Prima banka Slovensko, a. s.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je pre to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v ods. 7 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - o výšku preplatku si nájomca zníži nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za najbližší mesiac,

- nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania na číslo účtu SK66 5600 0000 0094 0096 4002.

Čl. IV.

Poplatky z omeškania

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.

Čl. V.

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca najneskôr v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktorí budú s nájomcom v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa odst. 1 po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa.
3. Ak je osoba podľa odst. 2 nezaopatrené dieťa nájomcu, jeho manžel, manželka alebo iná 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 odst. 1 nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila.
/ V prípade úmrtia – úmrtný list/.
5. Nájomca berie na vedomie, že byt podľa čl. I. odst. 1 tejto nájomnej zmluvy je poskytnutý ako služobný byt a po skončení pracovného pomeru alebo pri zmene pracovného zaradenia nájomcu končí mu nárok na nájom služobného bytu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti 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. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. Táto dohoda má písomnú formu a je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy.
3. O prevzatí bytu nájomcom sa spíše Zápisnica o prevzatí bytu, podpísaná prenajímateľom a nájomcom, ktorá je prílohou č. 2 tejto nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájomca odovzdá byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Táto dohoda má písomnú formu a je súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
6. Nájomca je povinný odstrániť na vlastné náklady závady a poškodenia v byte. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil on sám, príslušník jeho domácnosti, iné osoby zdržujúce sa v byte s jeho súhlasom.
8. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa byt vymeniť a nie je oprávnený dať byt do prenájmu alebo výpožičky.
9. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl. III. ods. 2 bude použitá na vyrovnanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II. ods. 3 tejto nájomnej zmluvy, ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku, bude mu ním zložená zábezpeka vyplatená na číslo bankového účtu, uvedeného v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní bytu prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

Čl. VII.

Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktoré má za následok zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa, sa považuje:
 - a) neplatenie nájomného a zálohových platieb po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - b) opakované spôsobovanie škôd v priestoroch a v objekte nad rámec bežného opotrebovania,
 - c) vykonanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) ubytovanie iných osôb bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) uskladňovanie osobných vecí prenajímateľa mimo prenajatého priestoru,
 - f) zastavanie plochy pred prenajatým priestorom a v areáli školy návštevníkmi nájomcu.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný v lehote do 5 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy predložiť prenajímateľovi notársku zápisnicu spísanú notárom, s exekučným titulom vypratania bytu a vymoženia splatných pohľadávok prenajímateľa v prípade, ak dôjde k skončeniu tejto zmluvy z akéhokoľvek dôvodu, ktorá bude obsahovať vyhlásenie nájomcu o uznaní záväzkov z nájomnej zmluvy a súhlas s vykonateľnosťou notárskej zápisnice a exekúciou podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) v spojení s ustanovením § 184 Exekučného poriadku (ďalej len „Vyhlásenie“). Vyhlásenie bude obsahovať najmä:
 - a) uznanie záväzku – (i) byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi aj s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie v deň skončenia nájmu podľa čl. II. alebo v znení podľa prípadných platných písomných zmien a dodatkov a (ii) zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe zmluvy v znení podľa prípadných platných písomných zmien a dodatkov s uvedením presnej špecifikácie podľa čl. III. zmluvy, alebo na základe užívania bytu uvedeného v zmluve, spolu s ich príslušenstvom, podľa vyúčtovania prenajímateľa v deň ukončenia nájmu a v deň uvoľnenia bytu;
 - b) výslovný súhlas s tým, že v prípade, ak nájomca nesplní svoje záväzky z nájomnej zmluvy v zmysle písm. a) tohto odseku zmluvy, sa notárska zápisnica stáva vykonateľným titulom pre exekúciu podľa ustanovenia § 45 ods. 2 písm. c) Exekučného poriadku na vypratanie predmetného bytu a vymoženie nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške špecifikovanej podľa zmluvy.

2. V prípade, ak nájomca nepredloží notársku zápisnicu obsahujúcu Vyhlásenie podľa ods. 1 tohto článku zmluvy v stanovenej lehote, táto zmluva zaniká márnym uplynutím lehoty podľa ods. 1 tohto článku zmluvy (rozvázovacia podmienka).

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa podľa ich dohody riadia pravidlami dohodnutými v tejto nájomnej zmluve od 01. 10. 2022.
2. Práva a povinnosti účastníkov neupravené v tejto nájomnej zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá strana si ponechá jedno vyhotovenie.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list pre výpočet úhrady nájomného a plnení poskytovaných s užívaním bytu.
5. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa.
6. Účastníci vyhlasujú, že táto nájomná zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej vôle, zmluvná voľnosť nebola obmedzená, prejavy vôle boli dostatočne určité a zrozumiteľné. Nájomná zmluva bola jej účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu nimi vlastnoručne podpísaná.

V Bratislave dňa 19. 09. 2022

ZÁKLADNÁ ŠKOLA
Pankúchova 4.
851 04 Bratislava



prenajímateľ



nájomca