

Zmluva o nájme bytu č 25/2024

uzatvorená podľa ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Prenajímateľ: Základná škola s materskou školou
Borodáčova 3113/2, 814 99 Bratislava
IČO : 528 48 094
zastúpené: Mgr. Bc. Martin Kotyra, PhD. riaditeľ školy
bank.spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.
číslo účtu: SK34 0200 0000 0042 3916 3854

Nájomca: Zuzana Pomajbišová
dátum narodenia: [redacted]
trvale bytom: Horná [redacted] ne 020 61
sa dohodli na uzatv [redacted] tu (ďalej nájomná zmluva)

Čl. 1

Predmet nájmu

1. ZŠ s MŠ Borodáčova je správcom bytu o podlahovej ploche 69,75 m² nachádzajúceho sa na prízemí v budove Základnej školy v Bratislave, súpisné číslo 3113/2, na ulici Borodáčova, ktorý je vybudovaný na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 1297/52, 1297/55, zapísaný na liste vlastníctva číslo 7332, pre obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov, obec Bratislava – m.č. Ružinov, okres Bratislava II, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenájma nájomcovi izbu č.3 (príloha č. 1) vrátane spoločných priestorov a príslušenstva a je služobným bytom podľa ust. § 1 ods. 1 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
3. Špecifikácia jednotlivých miestností bytu a príslušenstva bytu je uvedená v prílohe č. 1 (ďalej len „pôdorys“), príloha č. 2 (protokol o odovzdaní), ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ uzatvára nájomnú zmluvu na predmetný byt s tým, že nájom bytu je viazaný na pracovný pomer nájomcu so ZŠ s MŠ Borodáčova 2, Bratislava, v ktorom je nájomca zaradený na pracovnú pozíciu učiteľka - vychovávateľka 1.stupňa.
5. Nájomca vyhlasuje, že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru.
6. Nájomca preberá predmet nájmu do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a zaväzuje sa prenajímateľovi platiť úhradu spojenú s užívaním bytu, dodržiavať povinnosti vyplývajúce z ustanovení tejto zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na tom, že nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu za účelom zabezpečenia bytovej potreby výlučne len pre seba.

Čl. 2

Doba nájmu bytu a zánik nájmu bytu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.08.2024 za splnenia podmienky uvedenej v čl. 1 ods. 4 tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy zaniká dňom skončenia pracovného pomeru (podľa ust. § 59 ods. 1 Zákonníka práce) nájomcu u zamestnávateľa, ktorého je prenajímateľ zriaďovateľom, resp. ktorý je bližšie špecifikovaný a uvedený v čl. 1 ods. 4 tejto zmluvy, a to v prípade, že táto skutočnosť nastane pred uplynutím doby nájmu, ktorá je uvedená v ods. 1 tohto článku zmluvy.

3. Nájom bytu zaniká uplynutím doby nájmu. Nájomca ani jeho právny nástupca nemajú nárok na žiadnu formu bytovej náhrady.
4. Nájom bytu môže pred uplynutím doby nájmu zaniknúť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom.
5. Nájom bytu môže zaniknúť písomnou výpoveďou prenajímateľa nájomcovi z dôvodov uvedených v § 711 odsek 1 písm. b), c), d), e), g) Občianskeho zákonníka. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmu bytu a všetkých práv súvisiacich s nájomom bytu podľa § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka sa ustanovenia čl. 2 ods. 8 a 9 nepoužijú a nájomca stráca právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy.
7. Nájomca berie na vedomie, že pri nájme bytu ako bytu služobného nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi, ako aj k prechodu nájmu bytu na iné osoby, ak nájomca zomrie, alebo opustí trvale spoločnú domácnosť.
8. Uplynutím doby nájmu vzniká nájomcovi právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy za podmienky, že aj naďalej trvá pracovný pomer nájomcu vo vzťahu k zamestnávateľovi uvedenému v čl. 1 ods. 4 tejto zmluvy a dodržiavania všetkých povinností nájomcu uvedených v tejto zmluve
9. Nájomca je povinný v lehote najneskôr 30 dní pred uplynutím doby nájmu písomne požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy s tým, že predloží všetky potrebné doklady na riaditeľstve školy ZŠ s MŠ Borodáčova 2 :
 - čestné prehlásenie, že nie je vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu.

Čl. 3

Nájomné spojené s užívaním bytu

1. Nájomné je stanovené v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení a podľa príslušných vykonávacích predpisov. Celková úhrada za nájom bytu predstavuje výšku **150,00 Eur/mesiac**. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku nájomného.
2. Úhrada za nájom bytu a za poskytovanie s užívaním bytu spolu vo výške 150,00 Eur, sa platí v mesačných splátkach na prenajímateľom stanovený účet č.SK34 0200 0000 0042 3916 3854, variabilný symbol ČZ (číslo zmluvy) v peňažnom ústave VUB banky vždy **do 15. dňa v mesiaci**, za ktoré sa nájomné s užívaním bytu platia. Nájomné spojené s užívaním bytu sa považujú za uhradené pripísaním na stanovený účet.
3. Nájomca pred podpisom tejto zmluvy uhradil na účet ZŠ s MŠ Borodáčova 2, preddavok vo výške 2 mesačného nájomného a to je 300,00 Eur (slovom tristo eur). Preddavok bude slúžiť ako zábezpeka v prípade poškodenia, ktoré nesúvisí s bežným opotrebením.
4. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné podľa tejto zmluvy, ako aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Čl. 4

Poplatky z omeškania a sankcie

1. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné spojené s užívaním bytu v lehote stanovenej v tejto zmluve, má prenajímateľ právo požadovať a nájomca povinnosť zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1% za každý omeškaný deň.

Čl. 5

Osobitné dojednania

1. Nájomca berie na vedomie, že počas školských prázdnin nebudú prenajaté priestory vykurované centrálnym rozvodom tepla. Nájomca bude využívať len prenosné elektrické ohrievače.
2. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho osoby (napr. zmena stavu, trvalého bydliska, mena a pod.).
3. Chovať domáce zvieratá nie je povolené
4. Nájomca súhlasí s tým, že si prenajímateľ ponechá jedny kľúče od bytu na účely vstupu do bytu v zmysle čl. 6 ods. 12., 13., tejto zmluvy.

Čl. 6

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca týmto vyslovene udeľuje súhlas prenajímateľovi na spracúvanie svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Uvedený súhlas sa týka aj poskytnutia uvedených údajov tretím stranám. Osobné údaje nebudú zverejnené. Týmto zároveň nájomca potvrdzuje, že všetky osobné údaje boli poskytnuté dobrovoľne, osobné údaje sú pravdivé, správne a aktuálne.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Zmluvné strany deklarujú, že k prevzatíu a odovzdaniu predmetu nájmu dôjde na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
3. Prenajímateľ zabezpečuje opravy a udržiavacie práce na byte, ktoré znáša prenajímateľ v termínoch a v potrebnom rozsahu určenom technickými normami.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu technického stavu bytu, poskytnúť informácie resp. predložiť k nahliadnutiu doklady pre overenie údajov potrebných pre výpočet nájomného. V prípade, ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 30 dní je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať technické opatrenie na dočasné prerušenie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody. Náklady na realizáciu technického opatrenia znáša nájomca.
5. Nájomca bytu je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
6. Nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv a ktoré je povinný znášať výlučne prenajímateľ, sa nájomca zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby zistil a nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi aj ich bezprostredné vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za takto spôsobenú škodu.
7. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v ust. § 5 a nasl. nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe tohto nariadenia. 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 nájomcu náhradu.
8. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú ním na predmete nájmu, spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve bytu. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť, a to na náklady nájomcu.
9. Nájomca berie na vedomie, že nesmie vykonávať žiadne stavebné práce, opravy alebo úpravy, ktoré nebudú mať charakter bežných opráv alebo charakter bežných udržiavacích prác.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte po oznámení nájomcovi. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu, je

nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

11. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v čl. 1 ods. 7 tejto zmluvy. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
12. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na základe telefonickkej alebo písomnej výzvy prenajímateľa vstup do bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom, v súlade so zákonom a s touto zmluvou a v prípadoch upravených v bodoch 7. a 8. tohto článku zmluvy. V prípade ak si nájomca nesplní povinnosť umožniť prenajímateľovi vstup do bytu, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinností nájomcu.
13. V prípade havarijnej situácie v byte (porucha na potrubí vody, plynu, kanalizácie, elektrického vedenia, kúrenia a pod.) má prenajímateľ, resp. oprávnené osoby právo vstúpiť do prenajatého bytu aj bez prítomnosti nájomcu alebo ním poverenej osoby, o čom sa zaväzuje ihneď upovedomiť nájomcu a spísať o danom vstupe písomný záznam.
14. Ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom iného bytu alebo rodinného domu je povinný oboznámiť s touto skutočnosťou prenajímateľa v lehote najneskôr do 30 dní od vzniku tejto skutočnosti.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak sa nájomca stane vlastníkom alebo nájomcom bytu alebo rodinného domu, odovzdá prenajímateľovi v lehote do 1 mesiaca od vzniku tejto skutočnosti predmet nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade ak si nájomca nesplní túto povinnosť, považuje sa táto skutočnosť za hrubé porušenie povinností nájomcu.
16. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že oznámenie nepravdivých údajov v čase pred uzatvorením zmluvy ako i počas doby nájmu sa považuje pre účely tejto zmluvy za hrubé porušenie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.
17. Poistenie majetku na vnesených veciach vo vlastníctve nájomcu vykoná nájomca podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady. Nájomca v prípade, že tieto vnesené veci nepoistil, je uzrozumený s tým, že v prípade ich poškodenia bude z vlastných finančných prostriedkov znášať náklady na ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach, ktoré bránia nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a pod., prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť bytovú náhradu.
18. Po zániku nájmu je prenajímateľ povinný v lehote do 30 dní odo dňa písomného prevzatia bytu zúčtovať nájomcovi finančnú zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom a za prípadné poškodenie prideleného bytu a zvyšnú sumu vyplatiť nájomcovi.
19. V priestoroch bytu alebo v spoločných priestoroch bytu, v ktorých sa predmetný byt nachádza, je prísny zákaz fajčiť.
20. Porušenie povinností nájomcu uvedených v ustanoveniach tejto nájomnej zmluvy sa považuje za hrubé porušenie povinností nájomcu oprávňujúce prenajímateľa dať nájomcovi výpoveď.

Čl. 7

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V opačnom prípade sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktorými sa byt uvedie do stavu v akom ho nájomca prevzal.

Čl. 8

Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedenú na prvej strane tejto zmluvy. Zmenu tejto adresy je zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby

doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu:

- a) adresa trvalého pobytu nájomcu bytu
2. Pokiaľ nie je v zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z.z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov dňom doručenia na adresu zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení.

Čl. 9 Záverečné ustanovenia

1. Zmena dohodnutých podmienok nájmu bytu je možná len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou vzostupne očíslovaných písomných dodatkov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Zmluva o nájme bytu je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené v tejto nájomnej zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Z.z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi..
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne výhrady, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR . V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

V Bratislave, dňa 30.7.2024

prenajímateľ:

Mgr. Bc. Martin Kotyra, PhD.
riaditeľ školy

V Bratislave, dňa 31.7.2024

nájomc

Zuzana Pomajbisová
učiteľka – vychovávateľka