

ZMLUVA O NÁJME ČASTI BYTU č. 18/2024

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: **Základná škola**

sídlo: Plickova 9, 831 06 Bratislava

IČO: 54565375

bankové spojenie: SK48 0200 0000 0046 0173 1851

zastúpená: Mgr. Peter Samuel Tóth, PhD., riaditeľ

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Mgr. Pondelová Viktória**

rodné číslo:

trvale bytom:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spoločne len „Zmluvné strany“),

sa dohodli na uzavretí zmluvy o prenájme časti bytu (izby a spoločných priestorov) podľa podmienok uvedených v nasledovných ustanoveniach zmluvy.

Nájomca zároveň podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že predmet zmluvy je Prenajímateľ oprávnený zmluvne prenechať do užívania svojmu zamestnancovi tak, aby naplnil kapacitu jeho využiteľnosti. Prenajímateľ si vyhradzuje právo výberu podnájomníka.

Čl. 1 Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že má právo prenajímať byt v správe Mestskej časti Bratislava-Rača:

1.1.1 pozostávajúci zo 6 obytných miestností,

1.1.2 nachádzajúci sa na prízemí základnej školy so súpisným číslom 7471,

1.1.3 na adrese Plickova 9 v Bratislave.

1.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie a za dohodnutú odplatu (nájomné) podľa čl. 4 tejto zmluvy samostatnú izbu v byte (ďalej len „predmet nájmu“) v súlade s ustanovením § 2 ods. 2 zákona č. SNR 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave.

1.3 Predmetom nájmu je samostatná izba a aj:

1.3.1 užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytu,

1.3.2 vnútorné zariadenie bytu.

1.4 Podrobný opis predmetu nájmu podľa bodu 1.1. a bodu 1.3. tohto článku a stavu predmetu nájmu, vrátane súpisu vecí vnútorného zariadenia bytu je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.5 Nájomca má právo na základe tejto zmluvy byt vrátane spoločných častí a zariadení užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu, pričom pri výkone svojich práv nebude zasahovať do práv ostatných nájomcov v byte.

Čl. 2 Rozsah a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na tom, že Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom zabezpečenia bytovej potreby.

2.2 Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia rozsahu a účelu užívania Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy (bod 8.4 tejto zmluvy).

2.3 Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať tretej osobe do podnájmu.

Čl. 3 Doba nájmu

3.1 Nájom na uzatvára na dobu **určitú**, a to od **1.9.2024** do **31.7.2025**.

3.2 V prípade ukončenia pracovného pomeru medzi zmluvnými stranami skôr, ako je dohodnutý termín prenájmu, automaticky končí nájomný vzťah dňom ukončenia tohto pracovného pomeru.

Čl. 4 Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

- 4.1 Výška nájomného je stanovená v súlade so zákonom o cenách v platnom znení a na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán, na sumu vo výške 100,- EUR mesačne počas celej doby nájmu (slovom sto eur).
- 4.2 V nájomnom podľa bodu 4.1 tejto zmluvy je zahrnutá úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu. Nájomné je splatné najneskôr do 15.dňa v príslušnom mesiaci.
- 4.3 Plneniami spojenými s užívaním bytu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka tepla, teplej vody, vodné, stočné, dodávka elektrickej energie, spolu s úhradou za prenájom vodomera, elektromeru, ako i iných meracích zariadení, úhrada za odpady a iné (ďalej len „**plnenia spojené s užívaním bytu**“), ktoré je povinný Prenajímateľ platiť.

Čl. 5 Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje:
- 5.1.1 užívať byt a predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby Prenajímateľ ani užívatelia ostatných okolitých jednotiek (izieb) na adrese podľa bodu 1.1.3 tejto zmluvy neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv,
- 5.1.2 neporušovať pravidlá občianskeho spolužitia a bytový poriadok,
- 5.1.3 oznámiť Prenajímateľovi nutnosť opráv bytu, ktoré nemajú charakter drobných opráv alebo údržby bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 dní odo dňa, kedy nutnosť realizácie takejto opravy alebo údržby Nájomca zistil,
- 5.1.4 nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
- 5.1.5 pri užívaní bytu dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy,
- 5.1.6 nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a zdržať sa jednania, ktorým by zasahovali do práv tretích osôb - susedov,
- 5.1.7 nechovať v priestoroch bytu a v príslušenstve bytu domáce zvieratá,
- 5.1.8 umožniť Prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania kontroly plnenia povinností podľa tejto zmluvy po predchádzajúcom telefonickom upozornení najmenej 24 hodín vopred, v havarijných a iných výnimočných prípadoch bezodkladne pred začatím výkonu kontroly, informovať Prenajímateľa o zmenách skutočností podmienujúcich nájom bytu podľa tejto zmluvy a zmenách adresy pre doručovanie písomností,
- 5.1.9 oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti rozhodné pre trvanie tejto Zmluvy, a to bezodkladne, odkedy nastali.
- 5.2 Pokiaľ budú pri kontrole bytu Prenajímateľom zistené porušenia záväzkov, vady, zlý stav, alebo neoprávnené stavebné úpravy bytu, za ktoré zodpovedá Nájomca, potom Nájomca na výzvu Prenajímateľa uskutoční bez zbytočného odkladu primerane k spokojnosti Prenajímateľa alebo jeho stavebného znalca akékoľvek opravy, práce, výmeny alebo odstránenia, ktoré bude Prenajímateľ požadovať.
- 5.3 Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený dať byt do nájmu, podnájomu, výpožičky ani inej formy užívania tretej osobe.
- 5.4 V prípade, že bude Prenajímateľovi udelená akákoľvek sankcia ako dôsledok porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov alebo zmluvných povinností zo strany Nájomcu v súvislosti s bytom, Nájomca je povinný nahradiť Prenajímateľovi všetku škodu, ktorá mu tým vznikne, vrátane nákladov, ktoré Prenajímateľ vynaložil v súvislosti s konaniami, ktoré sa proti nemu takto viedli.
- 5.5 Poistenie majetku na vnesených veciach v jeho vlastníctve Nájomca vykoná 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 vyvolané náklady ich opravy alebo ich náhrady. Pri prekážkach na strane Prenajímateľa, ktoré bránia Nájomcovi riadne užívať byt a nevznikli zavinením Prenajímateľa, napr. živelná udalosť, požiar a podobne. Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť náhradné bývanie.

Čl. 6 Práva a povinnosti Prenajímateľa

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:

- 6.1.1 odovzdať a udržiavať byt Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,
- 6.1.2 umožniť Nájomcovi nerušené užívanie bytu v rozsahu podľa tejto zmluvy,
- 6.1.3 zabezpečovať tie opravy a údržbu bytu, na ktoré zabezpečovanie nie je povinný Nájomca.

Čl. 7 Sankcie

7.1 Sankcie pre prípad porušenia povinností dohodnutých touto zmluvou si Zmluvné strany dohodli nasledovne:

- 7.1.1 zmluvná pokuta vo výške 100,- EUR za porušenie povinnosti Nájomcu odstrániť alebo nahradiť Prenajímateľovi pred ukončením nájmu podľa čl. 8 tejto zmluvy všetky závady a poškodenia na majetku Prenajímateľa, ktorých povaha nezodpovedá obvyklému opotrebovaniu predmetu nájmu a ktoré spôsobil Nájomca sám, alebo členovia jeho domácnosti alebo ich návštevníci alebo osoby, ktorým umožnili do predmetu nájmu a k veciam Prenajímateľa prístup.

7.2 Povinnosť zaplatenia sankcie za porušenie povinností Nájomcu podľa tejto zmluvy sa nedotýka plnenia povinností zabezpečenej sankciou, ani nároku Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu porušením takej povinnosti vznikla.

Čl. 8 Skončenie nájmu

8.1 Táto zmluva zanikne:

- 8.1.1 uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,
- 8.1.2 písomnou dohodou Zmluvných strán k dohodnutému dátumu,
- 8.1.3 odstúpením od zmluvy v prípadoch určených v tejto zmluve alebo v prípadoch určených zákonom, pričom zmluva zaniká dňom doručenia oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane,
- 8.1.4 písomným vypovedaním zmluvy v prípadoch určených zákonom, pričom výpovedná doba je 2 mesiace a začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
- 8.1.5 ak Nájomca prenechá alebo sľúbi byt alebo časť predmetu zmluvy do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

8.2 Zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu aj v prípade, že druhá Zmluvná strana neodstráni závažné porušovanie nepeňažnej povinnosti podľa tejto zmluvy ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej v písomnej výzve na splnenie porušovanej povinnosti.

8.3 Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia oznámenia Zmluvnej strany o odstúpení od zmluvy druhej Zmluvnej strane aj z týchto dôvodov:

- 8.3.1 Nájomca je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa čl. 4 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
- 8.3.2 Ktorákoľvek zo Zmluvných strán podstatným spôsobom porušuje podmienky tejto zmluvy.

8.4 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že za podstatný spôsob porušenia podmienok tejto zmluvy sa považuje okrem dôvodov uvedených v bode 8.3 tohto článku aj porušenie povinností, vyplývajúcich Nájomcovi z čl. 2 bodu 2.1 až bodu 2.3, čl. 5 bodu 5.1 až bodu 5.4 tejto zmluvy a Prenajímateľovi z čl. 6 bodu 6.1 tejto zmluvy.

8.5 Nájomca je uzročený s tým, že v prípade odstúpenia od zmluvy je povinný byt uvoľniť najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy. Nájomca je zároveň uzročený s tým, že v prípade odstúpenia od zmluvy mu môže byť po tomto termíne zamedzený vstup do prenajatých priestorov.

8.6 Ak Prenajímateľ nerozhodne inak, Nájomca je povinný do 5 dní od skončenia nájmu úplne vypratať a odovzdať predmetný byt Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8.7 Nájomca sa v rámci skončenia nájmu súčasne zaväzuje pred odovzdaním bytu zabezpečiť odstránenie všetkých závad a poškodení alebo nahradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktorých povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu bytu a ktoré na majetku Prenajímateľa spôsobil sám, členovia jeho domácnosti, jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nebanlivosti do predmetu nájmu a k veciam Prenajímateľa prístup.

- 8.8 Ak si Nájomca povinnosti podľa bodu 8.5 alebo 8.6 tohto článku nesplní riadne a včas, Prenajímateľ je oprávnený ich splniť na náklady a riziko Nájomcu svojpomocne alebo prostredníctvom tretej osoby. Veci v byte je Prenajímateľ povinný uschovať sám alebo u tretej osoby. Ak o ne Nájomca neprejaví záujem do troch mesiacov od zániku tejto zmluvy, alebo v tejto lehote neprevezme povinnosť platiť úschovné, Prenajímateľ je oprávnený tieto veci predať za obvyklú cenu alebo zanechať bez svojej starostlivosti. Po uspokojení všetkých svojich nárokov Prenajímateľ v prípade ich predaja zvyšnú časť sumy utrženej za predaj vecí zanechaných Nájomcom v byte vydá Nájomcovi len čo ho o to požiada.
- 8.9 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá Nájomca nárok na pridelenie náhradného bytu ani inej bytovej náhrady.
- 8.10 Ak má pri ukončení tejto zmluvy Nájomca voči Prenajímateľovi dlhy, Prenajímateľ môže určiť, že Nájomca nie je oprávnený byt vypratať a môže na veci v byte uplatniť záložné a zádržné právo podľa právnych predpisov občianskeho práva a pri výkone záložného práva aj predkupné právo podľa tejto zmluvy.

Čl. 9 Doručovanie

- 9.1 Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, dokumenty a iná komunikácia sa považujú za doručené opačnej strane tretím dňom po ich odoslaní poštou ako doporučená zásielka, ak boli odoslané písomne na adresu Zmluvných strán uvedenú pre doručovanie písomností v tejto zmluve, alebo inú adresu, ktorú si Zmluvné strany písomne oznámia po uzavretí tejto zmluvy.

Čl. 10 Záverečné ustanovenia

- 10.1 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv.
- 10.2 Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.3 Práva a povinnosti Zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 10.4 Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne vo forme číslovaného dodatku podpísaného obidvoma Zmluvnými stranami, ak táto zmluva neupravuje inak.
- 10.5 Peňažné povinnosti Nájomcu nezaniknú inak ako peňažným plnením alebo iným spôsobom uvedeným v tejto zmluve.
- 10.6 Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho jeden pre Nájomcu, dva pre Prenajímateľa.
- 10.7 Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručným podpisom.

V Bratislave dňa 28.08.2024

V Bratislave dňa 28.08.2024


Mgr. Radosław
Prenajímateľ



Preverala: 28.8.2024


Mgr. Pondeš
Nájomca