

ZMLUVA O PREDLŽENÍ NÁJMU SLUŽOBNÉHO BYTU
č. 1/2024

Zriaďovateľom: **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice**
Štatutárny zástupca: Ing. Roman Lamoš, MBA
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 : **Materská škola Estónska 3**
Štatutárny zástupca: PhDr. Katarína Klačanská
Sídlo: Estónska 5207/3
IČO: 31 787045
DIČ: 2021327759
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s., Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK29 1100 0000 0026 2770 5150
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Mgr. Katarína Bitterová**
Dátum narodenia: **xx.xx.xxxx**
Trvale bytom: **Nám. 191/23, Dunajská Streda 929 01**
(ďalej len „nájomca“)
Tel. číslo: 0949 327 472
Mail: katuskabitterova@gmail.com

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 Vetvárska 7, Bratislava.

Čl. II

Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu je služobný byt na Rstónskej ul. č.7, v budove materskej školy, prízemie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva o celkovej ploche bytu 63,43 m².
Do predmetu nájmu nepatrí areál materskej školy (ďalej len ihrisko)
- (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) V predmetnom služobnom byte je povolené chovať jedného psa.
- (6) Náhradné kľúče od predmetného služobného bytu budú uložené na riaditeľstve Materskej školy Estónska 3 Bratislava z dôvodu ochrany majetku prenajímateľa.

Čl. III

Doba nájmu bytu a zánik nájmu bytu

- (1) Nájom bytu sa podľa tejto zmluvy uzatvára **na dobu určitú od 01.12.2024**. Doba nájmu služobného bytu je viazaná na výkon práce nájomcu – učiteľ ZŠ v zriaďovateľskej pôsobnosti mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, najviac však do 30.11.2027. 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 v súlade s VZN mestskej časti Bratislava Podunajské Biskupice upravujúcich tieto plnenia vrátane zmeny ceny služby, čo nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým.

(2) Úhrady za užívanie bytu v eur:	
obytné miestnosti	11,30 €
vedľajšie miestnosti	5,40 €
základné prevádzkové zariadenie bytu	5,20 €
ostatné zariadenie a vybavenie bytu:	
Kombinovaný šporák	0,66 €
Kuchynská linka	0,66 €
ostatné zariadenie a vybavenie	0,66 €
zniženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou <u>ak nie je súčasťou bytu pivnica</u>	-0,08 €
Základné mesačné nájomné v eur	23,80 eur

Výšku základného nájomného za užívanie bytu **v sume 285,60 eur ročne, t. j. 23,80 eur mesačne**, (slovom dvadsaťtri eur, osemdesiat centov) sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 10-teho v bežnom mesiac a to na príjmový účet MŠ Estónska 3. Číslo účtu SK29 1100 0000 0026 2770 5150

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (cenu služieb) sa nájomca zaväzuje uhrádzať do 10-teho v bežnom mesiaci preddavkovo a to na príjmový účet MŠ Estónska 3. Číslo účtu SK29 1100 0000 0026 2770 5150.

(3)

Záloha za vedľajšie služby v eur	
Ústredné kúrenie	40,00 €
TÚV – teplo	24,00 €
TÚV – voda	8,00 €
Vodné, stočné	8,00 €
Elektrina	35,00 €
Plyn	15,00 €
OLO odvoz komunál. odpadu	3,00 €
Záloha za vedľajšie služby v eur	133,00 €

Záloha za vedľajšie služby sa môže meniť na základe ročného zúčtovania spotreby energií.

- (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 bude v predmetnom byte bývať s manželom Vladan Bittara nar. 03.04.1978 a 1 dieťaťom Sophie Iman Bittarová nar. 04.03.2010.
- (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

Odobzdzanie 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.

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 ustanovení nájomcom vyplývajúcich z tejto zmluvy ďalších
 - 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 4 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 15.11.2024

.....
zriaďovateľ

.....
prenajímateľ

.....
nájomca

Prílohy

Evidenčný list (príloha č. 1.)

Evidenčný list
pre výpočet nájomného a služieb od 1.12.2024

Užívateľ: Mgr. Katarína Bitterová

Narodený: xx.xx.xxxx

Tel číslo: xxxx xxxxxx

Služobný byt: byt v budove MŠ Estónska č.5207/3, 821 06 Bratislava
Prízemie, pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva

Údaje o byte

Výťah	nie	Obytné miestnosti v m ²		Vedľajšie miestnosti v m ²		Ostatné miestnosti v m ²	
Kúrenie	ústredné	1. izba	18,85 m ²	kuchyňa do 12m ²	6,18m ²	kúpeľňa	4,40 m ²
Vlastné kúrenie	NIE	2. izba	12,56 m ²	Predsieň	2,6 m ²	WC	2,78 m ²
Kúpeľňa v byte	áno			neobytná hala	16,08 m ²		
WC	áno						
Výška miestnosti	2,6m	Spolu:	31,41 m²	Spolu:	24,86 m²	Spolu:	7,18 m²

Nájomné za užívanie bytu v EUR

€/mesiac

Obytné miestnosti	11,30
Vedľajšie miestnosti	5,40
Základné prevádzkové zariadenie bytu	5,20
Ostatné zariadenie a vybavenie bytu	
Kombinovaný šporák	0,66
Kuchynská linka	0,66
Ostatné zariadenie a vybavenie	0,66
Zníženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie	
Ak nie je súčasťou bytu pivnica	-0,08
Základné mesačné nájomné v EUR	23,80
Záloha za vedľajšie služby	
Ústredné kúrenie	40,00
TÚV-teplo	24,00
TÚV (teplá úžitková voda)	8,00
Vodné, stočné	8,00
Elektrika	35,00
Plyn	15,00
OLO odvoz komunálneho odpadu	3,00
Záloha za vedľajšie platby spolu	133,00
Celková mesačná úhrada v EUR	156,80

V Bratislave, dňa 30.6.2021

.....
PhDr. Katarína Klačanská, správca bytu

.....
Mgr. Katarína Bitterová., užívateľ bytu