

## Zmluva nájme služobného bytu

1/2025

(uzavretá podľa § 685 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník)

**Prenajímateľ:** Základná škola Dr. J. Dérera  
Ul. gen. M.R.Štefánika 7, 901 01 Malacky  
**zastúpený:** Mgr. Katarína Habová, riaditeľka školy  
**IČO:** 31811493  
**bankové spojenie:** Prima banka, a.s., Malacky

a

**Nájomca:** Ján Vaškor  
nar.: 19.05.1949  
trvalý pobyt M. Olšovského 6006/83C, 901 01 Malacky

### Článok I Úvodné ustanovenie

1. Prenajímateľ je správcom majetku Základnej školy Dr. J. Dérera v Malackách, Ul. gen. M. R. Štefánika 7 (ďalej pre uvedenú základnú školu len „škola“), vrátane príslušnej nehnuteľnosti – stavba so súpisným č.1177, druh stavby – budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, umiestnená na parcele č. 4430/1, evidovaná správou katastra Malacky na liste vlastníctva č. 2935 pre kat. územie Malacky.

2. Nájomca je zamestnancom prenájomateľa, s ktorým má trvalý pracovný pomer na pracovnú pozíciu domovník. Nájomca využíva prenášaný služobný byt za účelom zabezpečenia svojich bytových potrieb.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt nachádzajúci sa v suteréne hlavnej budovy školy (ďalej len „služobný byt“). Je to suterénny byt 1. kategórie so samostatným vchodom, ktorý pozostáva z dvoch obytných miestností, predsieni, komory a z úplného príslušenstva.

2. Celková výmera podlahovej plochy služobného bytu je 61,20 m<sup>2</sup>, pričom z tohto predstavuje podlahová plocha:

|                 |                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| a/ spálne       | 24,40 m <sup>2</sup> (obytná miestnosť)                                           |
| b/ kuchyne      | 12,40 m <sup>2</sup> (obytná miestnosť), 12,00 m <sup>2</sup> vedľajšia miestnosť |
| c/ predsieni    | 10,90 m <sup>2</sup> (vedľajšia miestnosť)                                        |
| d/ komory       | 1,50 m <sup>2</sup> (vedľajšia miestnosť)                                         |
| e/ kúpeľne a WC | nezapočítava sa.                                                                  |

3. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, ako i jeho stav odsúhlasujú zmluvné strany nasledovne:

- a) vybavenie bytu : vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, vykurovací kotol,
  - b) zariadenie bytu : kuchynská linka, kuchynský kombinovaný plynový sporák, kúpeľňa a WC
  - c) technický stav bytu : zachovalý
4. Služobný byt môže nájomca využívať v neobmedzenom rozsahu výlučne za účelom zabezpečovania svojich bytových potrieb.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi poskytovať nasledovné služby spojené s nájmom bytu: dodávka vody, odvádzanie odpadovej vody a dodávka elektrickej energie.

### **Čl. III**

#### **Doba nájmu**

3. Nájom sa uzatvára na dobu určitú odo dňa 01.01.2025 do dňa 31.12.2025.
4. Nájom služobného bytu je viazaný na trvanie pracovného pomeru nájomcu u prenajímateľa. Deň skončenia pracovného pomeru nájomcu u prenajímateľa je dňom zániku nájmu bytu.

### **Čl. IV**

#### **Nájomné a úhrada za služby poskytované s nájmom služobného bytu**

1. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom služobného bytu od 01.01.2025.
2. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v ročnej výške 840,00 €. Mesačná výška nájomného je 70,00 €.
3. Služby spojené s nájmom služobného bytu budú nájomcovi vyčíslené do 31. 01. 2025 na základe vyúčtovacích faktúr za energie, vodné, stočné, OLO. Rozpis jednotlivých položiek splátky bude vo výpočtovom liste, ktorý bude prílohou č. 1 tejto zmluvy zverejnený ako jej dodatok. Náklady na teplo si nájomca hradí na vlastné náklady.
4. Nájomné spolu s jednotlivými splátkami za služby sa platí mesačne na účet prenajímateľa vedený v Prima banke, a. s. a je splatné do 15. dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa platí na číslo účtu SK 65 5600 0000 0032 4917 6005, splátky za služby spojené s nájmom služobného bytu sa platia na číslo účtu SK 52 5600 0000 0032 4917 1001.
5. Ak nájomca neuhradí nájomné a splátky za služby vo výške a v lehote uvedenej v bodoch 2,3 a 4 tohto článku tejto zmluvy do 5 dní po ich splatnosti, je povinný platiť poplatok z omeškania vo výške dlžnej sumy podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka za každý deň omeškania. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu v zmysle § 711 Obč. zákonníka, ak by nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných splátok za služby spojené s nájmom, a to z dôvodu zmeny príslušného rozhodnutia cenových orgánov alebo na základe zmeny rozsahu alebo kvality poskytovaných služieb.

### **Čl. V**

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi služobný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie v súlade s účelom tejto zmluvy. Nájomcovi je stav a vybavenie služobného bytu známy.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním služobného bytu.
3. Prenajímateľ pred užívaním služobného bytu oboznámi nájomcu s umiestnením hlavných vstupov a výstupov inžinierskych sietí v prenajatých priestoroch a oboznámi ho tiež s ich ovládaním.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenájomca povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
5. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov bytu za účelom zistenia, či nájomca užíva služobný byt dohodnutým spôsobom a v súlade s účelom uvedeným v č. I. bod 2 tejto zmluvy a za účelom prekontrolovania technického stavu služobného bytu.

## Čl. VI

### Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé užívacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v priestoroch bytu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomca nedostatky, ktorých odstránenie vyplýva z jeho povinnosti prenájomca a správcu majetku školy (opravy strechy, fasád, kanalizácie a rozvodov vody, tepla a plynu) a umožniť vykonanie týchto opráv. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nesplnením tejto povinnosti.
3. Nájomca sa zaväzuje, že poruchy a poškodenia, ktoré v služobnom byte spôsobí, uhradí v plnej výške prenájomca. Ak sa tak nestane, má prenájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vzniknutých nákladov.
4. Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre stanovenie výšky nájomného a úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenájomca. Výška nájomného a úhrad za služby sa v tomto prípade zmení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola vykonaná príslušná zmena.
5. Nájomca môže vykonať podstatné zmeny a stavebné úpravy služobného bytu na vlastné náklady len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomca.
6. Nájomca služobného bytu na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrany majetku a protipožiarnej ochrany a dodržiavania hygienických predpisov. Za všetku škodu (najmä škodu na zdraví), ktorá vznikla nedodržaním platných predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu nájomca.
7. Nájomca nie je oprávnený dať služobný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočňovať akúkoľvek dispozíciu so služobným bytom.
9. Nájomca je povinný oznámiť prenájomca každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah podľa tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenájomca vypratany a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu tohto bytu.

## Čl. VII Skončenie nájmu

1. Na základe dohody zmluvných strán v tejto zmluve sa nájom skončí dňom skončenia pracovného pomeru nájomcu u prenajímateľa.
2. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý služobný byt v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, resp. v nájme zohľadnené opravy vykonané na náklady nájomcu.
3. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať pred uplynutím dohodnutého času nájmu formou písomnej výpovede nájmu služobného bytu z dôvodov taxatívne vymenovaných v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota pre tieto prípady je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

## Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a na znak súhlasu túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Malacky dňa 31.12.2024

-----  
nájomca

-----  
prenajímateľ