

ZMLUVA O NÁJME BYTU č. 403/2023

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

Prenajímateľ: Mestská časť Bratislava-Rača
sídlo: Kubačova 21, 831 06 Bratislava
IČO: 00304557
bankové spojenie: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Základná škola s materskou školou J. A. Komenského, Hubeného
25, Bratislava
sídlo: Hubeného 25, 831 53 Bratislava
IČO: 31810497
bankové spojenie: SK65 0200 0000 0016 3563 6154
zastúpená: Mgr. Tatiana Kizivatová, riaditeľ
(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spoločne len „Zmluvné strany“)

sa dohodli s prihliadnutím na čl. XI Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Rača č. 1/2020 z 11. februára 2020 o nájme bytov v úplnom znení (ďalej len „nariadenie“) a skutočnosť, že Nájomca je Základnou školou v zriaďovateľskej pôsobnosti Prenajímateľa a má záujem ďalej svojim pedagogickým zamestnancom prenajímať touto zmluvou zverený byt, na uzavretí zmluvy o nájme bytu 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 aj inej rozpočtovej organizácii v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti alebo svojmu zamestnancovi tak, aby naplnil kapacitu jeho využiteľnosti. Prenajímateľ si vyhradzuje z tohto dôvodu právo neudeliť súhlas v zmysle bodu 2.3. tejto zmluvy, čo Nájomca berie na vedomie. A zároveň, na užívanie predmetu zmluvy nemá Nájomca právny nárok. Prenajímateľ si vyhradzuje právo výberu rozpočtovej organizácie a podnájomníka.

ČL 1 Predmet zmluvy

- 1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe protokolu hlavného mesta SR Bratislavy č. Protokol 22/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 28.02.1992 o zverení majetku do správy má v správe byt vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v bytovom dome umiestnenom na pozemku parc. č. 4723/42 zapísaný Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom v k.ú. Rača na LV č. 4817 ako byt:
 - 1.1.1 č. 3, pozostávajúci zo štyroch obytných miestností,
 - 1.1.2 nachádzajúci sa na 2. podlaží, vo vchode č. 22 bytového domu so súpisným číslom 3085,
 - 1.1.3 na adrese **Na pasekách 22 v Bratislave.**
- 1.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie a za dohodnutú odplatu (nájomné) podľa čl. 4 tejto zmluvy byt (ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“) v súlade s ustanovením § 2 ods. 2 zákona č. SNR 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave a nariadením.
- 1.3 Predmetom nájmu je okrem bytu aj:
 - 1.3.1 spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve v rozsahu 8342/419295,
 - 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 bytového domu užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu, pričom pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných nájomcov v byte, resp. vlastníkov bytov v bytovom dome.
- 1.6 Nájomca sa zaväzuje za užívanie bytu platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa podmienok uvedených v článku 4 tejto zmluvy.

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 pre svojich pedagogických zamestnancov.
- 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 je oprávnený predmet nájmu prenechať inému - svojmu pedagogickému zamestnancovi do podnájmu výlučne len na základe predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.

Čl. 3 Doba nájmu

- 3.1 Nájom na uzatvára na **dobu určitú**, a to od **01.09.2023 do 31.08.2024** v súlade s nariadením.
- 3.2 O odovzdaní bytu Nájomcovi na základe tejto zmluvy bude medzi Zmluvnými stranami spísaný protokol, ktorého znenie tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 tejto zmluvy.

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/osoba/mesačne** (slovom jednosta eur), t. j. podľa bodu 2.3 tejto zmluvy Prenajímateľom Nájomcovi odsúhlaseného podnájomníka.
- 4.2 Nájomné je Nájomca povinný hradiť bezhotovostným prevodom na základe Prenajímateľom vystavenej faktúry, 15. dňa nasledujúceho mesiaca. Zaplatením nájomného sa rozumie pripísanie sumy nájomného na účet Prenajímateľa. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa s podnájomom môže byť prílohou vystavenej faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že v nájomnom podľa bodu 4.1 tejto zmluvy je zahrnutá úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 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, plynu, spolu s úhradou za prenájom vodomeru, plynomer, elektromer, ako i iných meracích zariadení, úhrada za odpady, úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrada za výkon správy a iné (ďalej len „plnenia spojené s užívaním bytu“), ktoré je povinný Prenajímateľ platiť správcovi bytového domu, resp. spoločenstvu vlastníkov bytov.
- 4.4 Dojednaný spôsob úhrady nájomného platí, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.5 V prípade, že Nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie Nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť Prenajímateľ sám, Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
- 4.6 V čase uzavretia tejto zmluvy je správcom bytového domu Fondbyt s.r.o, Závadská 20, 831 06 Bratislava.
- 4.7 Ak nie je osobitne dojednané inak, Nájomca je povinný platiť nájomné až do odovzdania bytu Prenajímateľovi na základe niektorého z dôvodov skončenia nájmu. Táto povinnosť nie je dotknutá ani predchádzajúcim zánikom nájomného vzťahu ani zaplatením sankcií podľa tejto zmluvy.

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 bytových jednotiek na adrese podľa bodu 1.1.3 tejto zmluvy neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv,

- 5.1.2 neporušovať pravidlá občianskeho spolužitia a domový poriadok bytového domu,
 - 5.1.3 platiť Prenajímateľovi nájomné riadne a včas,
 - 5.1.4 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,
 - 5.1.5 uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou a drobnými opravami bytu v rozsahu vymedzenom v § 5 a nasl. Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a v prílohe tohto nariadenia,
 - 5.1.6 nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bytu bez predchádzajúce písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
 - 5.1.7 pri užívaní bytu dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy,
 - 5.1.8 nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a zdržať sa jednania, ktorým by zasahovali do práv tretích osôb - susedov,
 - 5.1.9 nechovať v priestoroch bytu a v príslušenstve bytu domáce zvieratá,
 - 5.1.10 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 podmieňujúcich nájom bytu podľa tejto zmluvy a zmenách adresy pre doručovanie písomností,
 - 5.1.11 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, podnájmu, 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 uzročený 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 pod., 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,
- 6.1.4 nahradiť Nájomcovi na základe predložených dokladov náklady vynaložené na opravu, na ktorú bol povinný Prenajímateľ v prípade, že Prenajímateľ neobstaral túto opravu bez zbytočných prietahov alebo Prenajímateľ súhlasil s vykonaním opravy inou osobou na základe žiadosti Nájomcu,
- 6.1.5 urobiť potrebné a účinné právne opatrenia k ochrane predmetu nájmu v prípade, že si tretia osoba uplatňuje k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu.

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 50,- 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 umožnil do predmetu nájmu a k veciam Prenajímateľa prístup.
- 7.2 Povinnosť zaplatenia sankcie za porušenie povinnosti Nájomcu podľa tejto zmluvy sa nedotýka plnenia povinnosti 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 3 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 byť 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 strane 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 uzrozumený s tým, že v prípade odstúpenia od zmluvy je povinný byť uvoľniť najneskôr do 5 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy. Nájomca je zároveň uzrozumený 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 nedbanlivosti do predmetu nájmu a k veciam Prenajímateľa prístup.
- 8.8 Ak si Nájomca povinnosti podľa bodu 8.5 alebo 8.6 tohto článku nespĺní 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 § 5 písm. a) 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 V prípade zmeny vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy, Nájomca nie je oprávnený na ukončenie tejto zmluvy.
- 10.7 Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky Zmluvných strán.
- 10.8 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho dva pre Nájomcu, dva pre Prenajímateľa.
- 10.9 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 9.8.2023

V Bratislave dňa 9.8.2023

Za: Prenajímateľa:



Mgr. Michal Drotován
starosta MČ BA-Rača

Za Nájomcu:



Mgr. Tatiana Kizivatová
riaditeľka ZŠ s MŠ J. A. Komenského

Prílohy:

Príloha č. 1 - Popis bytu, jeho stavu, zariadenia

Príloha č. 2 – Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu

