



## Zmluva č. 001/2022 o nájme služobného bytu

uzatvorená v zmysle ustanovení § 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a platnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov.

### Článok 1 Zmluvné strany

#### 1. 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

#### v zastúpení

##### Základná škola s materskou školou Jána Amosa Komenského

adresa: Hubeného 25, 831 53 Bratislava  
zastúpený: Mgr. Tatiana Kizivatová, riaditeľka  
IČO: 31810497  
DIČ: 2021681772  
bankové spojenie: VÚB  
číslo účtu vo forme IBAN: SK03 0200 0000 001635605454  
telefonický kontakt: +421 917 337 103  
e-mailový kontakt: [kizivatova@zskomenskehoba.sk](mailto:kizivatova@zskomenskehoba.sk)

(ďalej len „Prenajímateľ“)

#### 2. Nájomca

názov nájomcu: Ing. Henrieta Štovčíková  
narodený: [redacted]  
Rodné číslo: [redacted]  
adresa: [redacted]  
číslo občianskeho preukazu: [redacted]  
bankové spojenie: [redacted]  
číslo účtu vo forme IBAN: [redacted]  
telefonický kontakt: [redacted]  
e-mailový kontakt: [redacted]

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne aj „zmluvné strany“)

## Článok 2 Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je na základe Zmluvy o nájme bytu č. 226 zo dňa 01.11.2022, ktorú uzatvoril s Mestskou časťou Bratislava-Rača, oprávneným užívateľom bytu **Na pasekách 22 v Bratislave**, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Rača, LV č. 4817, súpisné číslo 3085, číslo parcelné 4723/42 (ďalej len „Nehnutelnosť“).
2. Nájomca je pedagogickým zamestnancom školy. Kópia pracovnej zmluvy tvorí prílohu č. 2.

## Článok 3 Predmet zmluvy

1. Nájomca je oprávnený prenechať do podnájmu Nehnutelnosť zapísanú Okresným úradom v Bratislave, katastrálnym odborom v katastrálnom území Rača na liste vlastníctva č. 4817 ako byt:
  - a) č. 3, pozostávajúci zo štyroch obytných miestností,
  - b) nachádzajúci sa **na 2. podlaží**, vo vchode č. 22 bytového domu so súpisným číslom 3085,
  - c) **na adrese Na Pasekách 22 v Bratislave**.
2. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania časť Nehnutelnosti bližšie špecifikovanú v priloženom pôdoryse, a to:
  - obývacia miestnosť 2 (ďalej len „byt“ alebo predmet podnájmu) spolu s príslušenstvom
  - spoločné priestory bytu, ktoré tvorí kúpeľňa, toaleta, predsieň, komora, spoločenská miestnosť a kuchyňa a
  - spoločnými priestormi Nehnutelnosti.
3. Nájomca odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu s popisom o technickom stave a vybavení bytu. So stavom bytu sa podnájomník oboznámil a nemal voči nemu žiadne výhrady.
4. Podnájomník berie na vedomie, že Nehnutelnosť je v zostávajúcej časti, v ktorej nie je ním užívaná alebo je užívaná podnájomníkom ako príslušenstvo bytu užívaná aj inými podnájomníkmi, t. j. ich užívanie je nevýhradné, vrátane spoločného užívania spoločných priestorov Nehnutelnosti, čo sa zaväzuje rešpektovať a berie na vedomie.

## Článok 4 Rozsah a účel nájmu

1. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na tom, že Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom zabezpečenia bytovej potreby.
2. V prípade porušenia rozsahu a účelu užívania Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy (článok 10 bod 4 tejto zmluvy).

## Článok 5 Doba nájmu

1. Nájom na uzatvára na dobu **určitú**, a to od **01.11.2022 do 31.8.2023** - v súlade s nariadením.
2. O odovzdaní bytu Nájomcovi na základe tejto zmluvy bude medzi Zmluvnými stranami spísaný protokol.

## Článok 6 Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška nájomného je stanovená dohodou Zmluvných strán so zákonom o cenách v platnom znení, na sumu vo výške **100 eur/osoba/mesačne** (slovom jednoto eur).
2. Platbu nájomného je podnájomník povinný poukázať mesačne vždy **do 25-teho dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa číslo **SK03 0200 0000 001635605454** vo Všeobecnej úverovej banke prevodným príkazom nájomcu, **pod variabilným symbolom 0012022** za kalendárny rok 2022, resp. za rok 2023 pod variabilným symbolom **0012023**.

**Nájomné za prvý mesiac je podnájomník povinný zaplatiť do 10 pracovných dní po nastáňovaní.**

3. Výška nájomného sa môže meniť v závislosti podľa zmeny energií, médií a služieb nakúpených prenajímateľom.
4. 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 svojmu zamestnávateľovi** .
5. Nároky podnájomníka na zľavy zo služieb spojených s užívaním bytu pri závadách, ktoré podstatne sťažujú užívanie bytu, ako aj právo na zľavu z úhrady za služby spojené s užívaním bytu, pokiaľ ich nájomca neplní riadne a včas, upravuje Občiansky zákonník (§ 698, § 699).
6. Ak podnájomník nezaplatí nájomné riadne a včas, je povinný zaplatiť spolu s dlžným nájomným aj úrok z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania.

## Článok 7 Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomník bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu (Nehnutelnosti), ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2. Podnájomník nesmie bez písomného súhlasu nájomcu vykonať v byte alebo v Nehnuteľnosti stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady.
3. Podnájomník nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu.
4. Podnájomník nie je oprávnený využívať byt na iné účely než na bývanie.
5. Podnájomník je povinný:
  - 5.1 Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, nájomca má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení sám a vyžadovať od neho náhradu v znení nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z.
  - 5.2 Bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi opravy v byte, ktoré má znášať nájomca a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
  - 5.3 Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a vyžiadať od podnájomníka náhradu účelne vynaložených nákladov.
  - 5.4 Po skončení nájmu je podnájomník povinný vrátiť byt nájomcovi podľa protokolu o prevzatí bytu. Zistené poškodenia je podnájomník povinný odstrániť, alebo uhradiť vynaložené náklady do 1 mesiaca odo dňa ich vynaloženia.
  - 5.5 Po skončení podnájmu podľa Článku 8 bod 1 tejto zmluvy je podnájomník povinný sa z bytu vysťahovať a odovzdať byt, a to do 7 dní odo dňa skončenia podnájmu bytu. Podnájomník nemá nárok na bytovú náhradu a ani na náhradný podnájom.
6. Nájomca je povinný:
  - 6.1 Zabezpečiť podnájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
  - 6.2 Včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má podnájomník právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u nájomcu uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
  - 6.3 Vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.

## **Článok 8**

### **Skončenie podnájmu**

1. Podnájom zanikne:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) skončením pracovného pomeru podnájomníka u nájomcu,
  - d) písomnou výpoveďou v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

2. Podnájomník sa zaväzuje bezodkladne oznámiť nájomcovi všetky skutočnosti rozhodné pre ukončenie podnájmu.
3. Podnájomník je povinný do siedmich kalendárnych dní od ukončenia podnájmu uvoľniť byt, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú podnájomník nemá nárok na bytovú náhradu.
4. Ak podnájomník dobrovoľne nevyprace a protokolárne neodovzdá byt do siedmich kalendárnych dní odo dňa skončenia podnájmu a nedošlo k inej písomnej dohode s nájomcom, a teda dostane sa do omeškania s plnením tejto svojej povinnosti, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 900 € (slovom: deväťsto eur) za každý aj začatý mesiac omeškania.
5. Ak podnájomník poruší povinnosti uvedené v Článku 7 body 2 až 5 tejto zmluvy, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 900 € (slovom: deväťsto eur).
6. Zmluvné pokuty podľa tohto článku sú splatné do 15 dní odo dňa vzniku povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu.
7. V prípadoch, keď to budú odôvodňovať ekonomické alebo sociálne pomery podnájomníka, môže nájomca zmluvnú pokutu primerane znížiť alebo podnájomníka od povinnosti ju zaplatiť úplne oslobodiť.

## **Článok 9**

### **Doručovanie**

7. 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 pri uzavretí tejto zmluvy alebo na e-mailovú adresu uvedenú v Článku 1 tejto zmluvy.

## **Článok 10**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
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.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne vo forme číslovaného dodatku podpísaného obidvoma Zmluvnými stranami, ak táto zmluva neupravuje inak.

5. Peňažné povinnosti Nájomcu nezaniknú inak ako peňažným plnením alebo iným spôsobom uvedeným v tejto zmluve.
6. V prípade zmeny vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy, Nájomca nie je oprávnený na ukončenie tejto zmluvy.
7. Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky Zmluvných strán.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho dva pre Nájomcu, tri pre Prenajímateľa.
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 02.11.2022

V Bratislave dňa 02.11.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

-----  
Mgr. Tatiana Kizivatová.  
riaditeľka ZŠ s MŠ

-----  
Ing. Henrieta Štovčíková  
pedagogický zamestnanec školy

**Prílohy:**

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

Príloha č. 2 - Kópia pracovnej zmluvy Nájomcu