11678/1186/2021/ŠÚ-BŠ

ZMLUVA O NÁJME BYTOVÉHO PRIESTORU č. 18/2021

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Základná škola Tbiliská 4, Bratislava** v zriaďovateľskej pôsobnosti
Mestská časť Bratislava – Rača so sídlom Kubačova 21, 831 06 Bratislava 35
Adresa prenajímateľa: Tbiliská 4, 831 06 Bratislava
IČO: 31768849
DIČ: 2020958346
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, Bratislava
číslo účtu: SK54 0200 0000 0016 3557 1653
zastúpený: Mgr. Zuzana Hirschnerová PhD - riaditeľka
(ďalej len „Prenajímateľ)

a

Nájomca: **Mgr. Tomáš Rimarčik**
narodený :
rodné číslo:
trvalé bydlisko:
stav:
adresa pre doručova va
(ďalej len „Nájomca")
bankové spojenie:
číslo účtu:

Predmet zmluvy

1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase uzavretia tejto zmluvy je byt zriaďovateľom školy MČ Bratislava – Rača zverený na základe Protokolu č.1/2013 o zverení majetku Mestskej časti Bratislava – Rača a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Základnej školy Tbiliská 4 zo dňa 30.4.2013, Z-8390/13..

1.2 Zriaďovateľ Základnej školy, Tbiliská 4 v Bratislave, MČ Bratislava – Rača na základe zmluvy o bezodplatnom prevode nehnuteľností do vlastníctva mestských častí v zmysle ustanovenia § 31b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov č. 248807111000 má vo vlastníctve byt situovaný v budove Základnej školy Tbiliská 4 na parcele č. 475/1 zapísaný Katastrálnym úradom Bratislava, Správa katastra Bratislava. na LV č. 10870 ako byt: č. 1, kategórie č. 1, pozostávajúci z 3 izieb a kuchyne, 2 chodieb, kúpeľne a WC, ktoré tvoria spoločné príslušenstvo k bytu v celkovej rozlohe 70,4 m^2.

1.3 Predmetom zmluvy je prenájom 1 izby s rozlohou **12,60 m^2** a spoločného príslušenstva s rozlohou **22,9 m^2** nachádzajúci sa na 1. poschodí, v trakte A1 vchode č. 3 budovy Základnej školy so súpisným číslom 7505, na adrese Tbiliská 4 v Bratislave.

1.4 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi na dočasné užívanie a za dohodnutú odplatu (nájomné) podľa článku 2. tejto zmluvy jednu izbu so spoločným príslušenstvom v byte špecifikovaný v bode 1.1 tohto článku (ďalej len „byt") v súlade s ustanovením § 2 ods. 2 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave, v súlade so VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2006 zo dňa 30.03.2006 o nájme bytov a obytných miestností v zariadeniach určených na trvalé bývanie a v súlade so Zásadami hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača schválenými UZN 311/15/12/20P dňa 15.12.2020. Predmetom nájmu je aj vnútorné zariadenie.

1.5 Nájomca má právo na základe tejto zmluvy užívať izbu vrátane spoločného príslušenstva ako aj používať plnenia spojené s užívaním bytu, pričom pri výkone svojich práv nebudú zasahovať do práv ostatných užívateľov bytu.

1.6 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať izbu s príslušenstvom Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí izby a o zariadení spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve.

1.7 Nájomca sa zaväzuje za užívanie predmetnej časti 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 seba, teda pre jednu osobu užívajúcu jednu izbu. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom Prenajímateľa. V prípade porušenia rozsahu a účelu užívania Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy (bod 8.4 tejto zmluvy).

Čl. 3

Doba nájmu

3.1 Nájom na základe tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie od **1. augusta 2021** do **31. júla 2022**. Nájomca má právo požiadať o ďalší nájom, s tým, že bude mať podpísanú pracovnú zmluvu so zamestnávateľom Základnou školou Tbiliská 4 v Bratislave na ďalšie obdobie. V takomto prípade je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi písomnú žiadosť o predĺženie nájmu najneskôr 2 mesiace pred skončením doby nájmu.

Čl. 4

Nájomné a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu

4.1 Výška nájomného a plnenia spojené s užívaním je stanovená dohodou zmluvných strán. Nájom predstavuje sumu 50,- Eur a plnenia spojené s užívaním sumu 50,- Eur, čo je spolu **mesačne 100,00 Eur**.

4.2 Nájomné spolu s plneniami spojenými s užívaním od **01.08.2021** je Nájomca povinný hradiť bezhotovostne za každý mesiac nájmu tak, aby vždy najneskôr do 15. dňa dotknutého mesiaca bola prislúchajúca čiastka pripísaná na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom pri platbe uvedie ako variabilný symbol číslo zmluvy a do poznámky pre prijímateľa uvedie svoje meno (pri platbe internetbankingom mesačne uvedie aj mesiac).

4.3 Plneniami spojenými s užívaním predmetnej časti bytu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom riadneho užívania bytu, a to dodávka tepla, teplej vody, vodné, stočné, odvoz odpadu.

4.4 Dodávka elektrickej energie nie je zahrnutá v cene za prenájom. Nájomca je povinný podieľať sa na úhrade aktuálne stanovenej mesačnej zálohovej platby v pomere jednej tretiny k rukám užívateľa 3. Izby Mgr. Mareka Matúšku a to vždy do aktuálneho dňa splatnosti faktúry. Na základe predloženého ročného vyúčtovania spotreby el. energie sa nájomca bude podieľať na vyrovnaní vyúčtovacej faktúry v pomere jednej tretiny účtovanej sumy spolu s užívateľom 2. Izby a Mgr. Mareka Matúšku.

4.5 Dojednaný spôsob úhrady nájomného spojené s užívaním predmetnej časti bytu platí, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4.6 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.

4.7 Ak nie je osobitne dojednané inak, Nájomca je povinný platiť nájomné a plnenia spojené s užívaním až do odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľovi na základe niektorého z dôvodov skončenia nájmu.

4.8 Pri predĺžení nájomnej zmluvy na obdobie dlhšie ako jeden rok sa nájomné valorizuje podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške ročného nájomného po zvalorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 5,- EUR, úprava nájomného sa v danom roku neuplatňuje.

Čl. 5

Práva a povinnosti Nájomcu

5.1 Nájomca sa zaväzuje:

5.1.1 užívať obytnú izbu s príslušenstvom bytu v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby Prenajímateľ a ostatní nájomcovia bytu neboli obmedzovaní vo výkone svojich práv,

5.1.2 neporušovať pravidlá občianskeho spolužitia,

5.1.3 platiť Prenajímateľovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu 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 nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny obytnej izby a príslušenstva bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,

5.1.6 pri užívaní obytnej izby a príslušenstva bytu dodržiavať platné právne predpisy v oblasti ochrany životného prostredia, požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygienické predpisy,

5.1.7 nepoškodzovať dobré meno Prenajímateľa a zdržať sa jednania, ktorým by zasahovali do práv tretích osôb,

5.1.8 nechovať v priestoroch bytu a v príslušenstve bytu domáce zvieratá,

5.1.9 umožniť Prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania kontroly plnenia povinností podľa tejto zmluvy po predchádzajúcom telefonickom upozornení, v havarijných prípadoch bezodkladne, informovať Prenajímateľa o zmenách skutočností podmieňujúcich nájom bytu podľa tejto zmluvy a zmenách adresy pre doručovanie písomností.

5.2 Pokiaľ budú pri kontrole obytnej izby a príslušenstva 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 obytnú izbu s príslušenstvom bytu do podnájmu, výpožičky ani inej formy užívania.

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 obytnou izbou s príslušenstvom bytu, 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 Nájomca je povinný na vlastné náklady prihlásiť sa na odber elektrickej energie a plynu.

5.6 V súlade s § 11 a § 16 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení Nájomca súhlasí so spracovaním a s použitím jeho osobných údajov uvedených v tejto zmluve v znení uzavretých dodatkov Prenajímateľom podľa podmienok povinného zverejňovania týchto údajov ustanovených v § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne počas trvania tejto zmluvy. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže Nájomca súhlas kedykoľvek odvolať písomným oznámením doručeným Prenajímateľovi.

Čl. 6

Práva a povinnosti Prenajímateľa

6.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:

6.1.1 odovzdať a udržiavať predmetnú časť bytu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,

6.1.2 umožniť Nájomcovi nerušené užívanie predmetnej časti 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 učiniť 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.

6.1.5 vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho Nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne po predchádzajúcom dohovore s Nájomcom a za jeho prítomnosti.

Čl. 7

Sankcie

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

7.1.1 poplatok za omeškanie platby nájomného alebo záloh za úhradu služieb spojených s užívaním bytu alebo ich doplatku vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania z každej dlžnej čiastky alebo vo výške určenej vykonávacím právnym predpisom, ak je takto určený poplatok z omeškania vyšší,

7.1.2 zmluvná pokuta za omeškanie Nájomcu s vyprataním bytu vo výške 25,- EUR za každý aj začatý deň omeškania,

7.1.3 zmluvná pokuta vo výške 300,- EUR za porušenie povinnosti Nájomcu odstrániť alebo nahradiť Prenajímateľovi pred ukončením nájmu podľa článku 8 tejto zmluvy všetky závady a poškodenia na majetku Prenajímateľa, ktorých povaha nezodpovedá obvyklému opotrebovaniu predmetu nájmu a ktoré spôsobil Nájomca

sám, alebo jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil do predmetu nájmu a k veciam Prenajímateľa prístup.

7.2 Sankcie podľa bodu 7.1 tohto článku je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi po splnení uvedených podmienok, a to aj pokiaľ porušenie príslušnej zmluvnej povinnosti nezavinil.

7.3 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.

7.4 Povinnosť zaplatenia sankcie podľa tejto zmluvy pre porušenie tej istej povinnosti môže vzniknúť aj opakovane.

Čl. 8

Skončenie nájmu

8.1 Táto zmluva zanikne:

8.1.1 uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná,

8.1.2 skončením pracovného pomeru so zamestnávateľom Základná škola Tbiliská 4, Bratislava,

8.1.1 písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dátumu,

8.1.2 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,

8.1.3 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.

8.2 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 predmetu nájmu podľa článku 4 tejto zmluvy po dobu dlhšiu ako 2 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 bodu 2.1, bodu 2.2, bodu 5.1, bodu 5.2, bodu 5.3 a bodu 5.4 tejto zmluvy a prenajímateľovi z bodu 6.1 tejto zmluvy.

8.5 Nájomca je uzrozumený 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 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 odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

8.7 Nájomca sa v rámci skončenia nájmu súčasne zaväzuje pred odovzdaním predmetu nájmu odstrániť všetky závady a poškodenia alebo nahradiť Prenajímateľovi všetky škody, ktorých

povaha nebude zodpovedať obvyklému opotrebovaniu bytu a ktoré na majetku Prenajímateľa spôsobil sám, jeho návštevníci alebo osoby, ktorým umožnil hoci aj z nedbanlivosti do predmetu nájmu a k veciam Prenajímateľa prístup.

8.8 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu nemá nárok na pridelenie náhradného ubytovania.

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.

10.2 Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

10.3 Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomne vo forme číslovaného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.

10.4 Peňažné povinnosti Nájomcu nezaniknú inak ako peňažným plnením alebo iným spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

10.5 V prípade zmeny vlastníckeho práva k Predmetu zmluvy, Nájomca nie je oprávnený na ukončenie tejto zmluvy.

10.6 Táto zmluva nahrádza všetky predchádzajúce ústne alebo písomné oznámenia, vyhlásenia, dohody alebo záväzky zmluvných strán.

10.7 Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, jeden pre zriaďovateľa, jeden pre Nájomcu a dva pre Prenajímateľa.

10.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa 16.7.2021

Zá
Zi
8:

V Bratislave dňa 16.7.2021

Mgr.

Prílohy zmluvy:

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

Príloha č. 2 – Platobný predpis

Príloha č. 1 zmluvy 18/2021

POPIS BYTU, JEHO STAVU A ZARIADENIA

Predmetom tejto zmluvy je obytná izba o výmere 12,6 m^2 a spoločného príslušenstva s rozlohou 22,9 m^2 nachádzajúce sa na 1. poschodí, v trakte A1 vchode č. 3 budovy základnej školy so súpisným číslom 7505, na adrese Tbiliská 4 v Bratislave.

Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kuchyne, kúpeľne, WC.

K bytu je samostatný vchod.

V celom byte sa uskutočnila rekonštrukcia – nové plastové okná, v obytných miestnostiach sú laminátové podlahy. V rekonštruovanej kúpeľni je sprchový kút, dve vodovodné batérie. Maľovka v celom byte je nová.

Zariadenie kuchyne:

- nová kuchynská linka CHOCO + drez	1 ks
- sporák Elektrolux EKC 54500 OW	1 ks
- Chladnička ELEKTROLUX EJ 2301 AOW	1 ks
- Stôl	1 ks
- Stoličky – biele kožené	3 ks

Zariadenie kúpeľne:

- práčka WHIRPOOL FWSF61253WEU	1 ks
- skrinka nad umývadlo	1 ks

Ostatné zariadenie izby:

- Obývacia stena Slagelse	1 ks
- Skriňa Slagelse	1 ks
- Kreslo čalúnené svetlé	1 ks
- Váľanda Centrum	1 ks
- Písací stôl Lanmgeskov	1 ks
- Biela kožená stolička	1 ks

Príloha č.2 zmluvy 18/2021

Mgr. Tomáš Rimarčík
Základná škola
Tbiliská 4
83106 Bratislava

Predpis platieb za užívanie izby v byte

Na základe zmluvy o nájme bytu č. 2/2021 zo dňa 16.jäla 2021 Vám oznamujem výšku mesačných platieb za energie a služby spojené s užívaním bytu nasledovne:

Energie:

Teplo	26,06
Ohrev TV	13,94
Studená voda	6,31
Odvoz odpadu	3,69
Spolu:	**50,00 Eur**

Nájom: 1 izba 12,6 m^2 **50,00 Eur**

Platba spolu: mesačne: **100,00 Eur**

Súčasne Vám oznamujem, že mesačné platby sa v zmysle zmluvy č. 18/2021 uhrádzajú najneskôr do 15. dňa dotknutého mesiaca na účet SK5402000000001635571653 vo VÚB a.s..

S pozdravom

Mgr. Zuzar
riaditeľka

ZÁKLA
Tb
831 06