

**Z M L U V A č. 1/2012/ZoB
o nájme služobného bytu**

uzatvorená podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľom: **Stredisko služieb školám
a školským zariadeniam Petržalka
Bohrova 1, 851 01 Bratislava**

zastúpené riaditeľom: Ing. Milanom L e z o m
bankové spojenie: 9401058001/5600
IČO: 31811485

a

Nájomcom: **Eva N a g y o v á,**

**Článok I.
Predmet nájmu**

1. Prenajímateľ v súlade s § 2 ods. 2 zák. č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave prenecháva nájomcovi do užívania služobný byt v objekte materskej školy **na v Bratislave**, katastrálne územie Petržalka, zapísaný na LV č. katastra nehnuteľností vedeného Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (ďalej len byt).
2. Byt je zaradený do I. kategórie podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu. Byt o celkovej ploche 76,90 m² pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne a príslušenstva – ktorým je kúpeľňa a WC, z vedľajších miestností - ktorými sú chodba a hala.
3. Nájomca ako užívateľ bytu od 1.2.2011, ktorý byt prevzal Protokolom o prevzatí bytu dňa 18. 1.2011 vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je oboznámený a byt je v užívaniaskopnom stave.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je notárska zápisnica zo dňa 18.1.2011, podľa ktorej prenajímateľ zložil zábezpeku vo výške 289,44 € v pokladni Mestskej časti Petržalka.

Článok II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi **na dobu určitú - 1 rok, t. j. od 1.2.2012 do 31.1.2013, s možnosťou ďalšieho predĺženia zmluvy na dobu jedného roka počas výkonu práce, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení pracovného pomeru do 14 dní odovzdá služobný byt prenajímateľovi.**
2. Túto zmluvu môže prenajímateľ vypovedať formou písomnej výpovede nájmu bytu z dôvodov taxatívne stanovených v ust. § 711 odst. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Podmienkou pre predĺženie doby nájmu je dodržiavanie povinností nájomcu tak, ako to vyplýva z nájomnej zmluvy a zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Žiadosť o predĺženie doby nájmu predkladá nájomca prenajímateľovi v lehote 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu.

Článok III. Cena nájmu a úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu

1. Dňom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky na úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné v sume 84,15 € mesačne je určené podľa § 1 bodu 1-12 Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytu a preddavky na úhradu plnenia poskytované s užívaním bytu v sume 26,34 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu sú stanovené v úhrnnej výške 110,49 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu sa platia do 15. dňa v danom mesiaci. Spôsob platby je predmetom osobitného dojednania.
1. Nájomca je povinný ku dňu nájmu aj počas trvania nájmu oznámiť prenajímateľovi počet (zmenu počtu) členov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať, s uvedením mena, priezviska a rodného čísla.
2. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte počas trvania nájmu, je povinný nájomca túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Pri znížení počtu osôb je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (pri maloletých osobách prejav vôle zákonného zástupcu), pri úmrtiach úmrtný list. Pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi vtedy, ak pobyt presahuje 30 dní.

6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájmu, i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v odst. 6 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 1 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania. Zároveň je povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného alebo preddavku, prípadne nedoplatku vyúčtovania.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania: preplatok bude vrátený nájomcovi na ním uvedené číslo účtu, nedoplatok uhradí nájomca najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje v čase mimo prevádzky MŠ ihneď ohlásiť každé narušenie objektu areálu, ako aj iné nepredvídané udalosti a živelné pohromy (povodeň, havárie, požiar, krádež) riaditeľke MŠ Ševčenkova 35, Bratislava.
3. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať Domový poriadok pre nájomcov bytov v predškolských zariadeniach v správe Strediska služieb školám a školským zariadeniam Petržalka.
4. Nájomca sa zaväzuje, že všetky nutné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám na vlastné náklady.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenie odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade má právo prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

Článok V. Hrubé porušenie zmluvy

1. Za hrubé porušenie zmluvy, ktorá má za následok zrušenie zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa sa považuje:
 - a) neplatenie nájomného a úhrad za všetky služby spojené s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
 - b) opakované spôsobovanie škôd v priestoroch a objekte nad rámec bežného opotrebovania,
 - c) vykonanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo písomnou výpoveďou.
2. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1) Občianskeho zákonníka.
5. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
6. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt s príslušenstvom v užívaní schopnom stave. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými uvedie do užívania schopného stavu.
7. Prenajímateľ na základe dohody zmluvných strán po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na úpravy, ktoré nájomca vykonal, aby dal byt do užívania schopného stavu, ani náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
8. Nájomcom zložená zábezpeka podľa čl. I. odst. 4. bude použitá na vyrovnanie a započítanie prípadných splatných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi. V prípade skončenia nájmu bytu podľa čl. II. odst. 1. tejto zmluvy ak nájomca odovzdá prenajímateľovi byt v zmysle svojho záväzku uvedeného v Notárskej zápisnici spísanej dňa 18.1.2011 JUDr. Milošom Kaanom, notárom so sídlom – v Bratislave, bude mu ním zložená zábezpeka vyplatená na číslo bankového účtu, uvedené v písomnom doklade osvedčenom podpisom nájomcu, najneskôr do šiestich mesiacov po odovzdaní prenajímateľovi. Tento doklad nesmie byť starší ako 5 dní pred dátumom vyplatenia vyúčtovania zábezpeky.

Článok VII.
Záverečné ustavenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.2.2012.
2. Zmluva o nájme bola vyhotovená v troch vyhotoveniach - po jednom vyhotovení pre prenajímateľa, nájomcu a MÚ MČ Bratislava - Petržalka.
3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, 1.2.2012

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Milan L e z o
riaditeľ SSS a ŠZP

.....
Eva N a g y o v á

Prílohy
Notárska zápisnica