

## **Zmluva č. 1/2020 o nájme služobného bytu**

uzatvorená v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 189/1992 Z. z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení a ďalších právnych predpisov

### **Čl. I. Zmluvné strany**

#### **Prenajímateľ:**

Názov: Stredná odborná škola vinársko-ovocinárska  
Sídlo: Kostolná 3, 900 01 Modra  
IČO: 00162311  
Zastúpená: Ing. Monika Kisová – riaditeľka školy  
(ďalej len „prenajímateľ“)

#### **So súhlasom zriaďovateľa:**

Názov: Bratislavský samosprávny kraj  
Sídlo: Sabinovská 16, P. O. Box 106, 820 05 Bratislava  
IČO: 36063606  
Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA – predseda  
(ďalej len „BSK“)

#### **Nájomca:**

Meno a priezvisko: Dr. Vít Pokorný  
Narodený: \_\_\_\_\_  
Rodné číslo: \_\_\_\_\_  
Č. OP: \_\_\_\_\_  
Trvale bytom: Húščavova 1, 841 01 Bratislava  
(ďalej len „nájomca“)

### **Čl. II. Úvodné ustanovenia**

1. Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti: Školský internát, súpisné číslo 1806, zapísanej v liste vlastníctva LV č. 6077, ktorý vedie katastrálny úrad Pezinok. Správa katastra Pezinok, pre katastrálne územie Modra



situovaný na p. č. 698/10. Prenajímateľ je správcom vyššie uvedeného nehnuteľného majetku, pričom je oprávnený prenechať ho so súhlasom BSK do nájmu.

2. Nájomca je zamestnancom prenájomcu.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmetom tejto zmluvy je nájom služobného bytu podľa ustanovenia § 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 189/1992 Z. z. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, pričom nájomca je zamestnancom prenájomcu a vykonáva činnosť, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný – vodič, údržbár, domovník.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcom podľa tejto zmluvy je výlučne zamestnanec prenájomcu označený za nájomcu v čl. I tejto zmluvy, pričom touto zmluvou sa nezakladá spoločný nájom bytu osobami ubytovanými v byte v zmysle § 700 a nasl. Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca vyhlasuje, že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcovi, ak dôjde k zmene rozhodných skutočností podľa § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že ustanovenia § 703 až 708 Občianskeho zákonníka neplatia pre tento nájomný vzťah.

### **Čl. III**

#### **Predmet zmluvy**

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za účelom bývania byt nachádzajúci sa v Školskom internáte, Kostolná 3, Modra, na prízemí so samostatným vchodom.

Byt pozostáva z dvoch (2) izieb, predsiene, chodby, kuchyne, kúpeľne, WC. Celková obytná plocha je 28,28 m<sup>2</sup>, plocha vedľajších miestností je 23,81 m<sup>2</sup>. Celková plocha služobného bytu predstavuje 52,09 m<sup>2</sup>. Byt je zaradený do I. kategórie. Súčasťou bytu ani jeho príslušenstvom nie je pivnica.

Špecifikácia predmetného bytu je uvedená v prílohe č. 1 vo výpočte úhrady za užívanie ubytovacích priestorov, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

### **Čl. IV**

#### **Doba nájmu**

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú (§ 685 ods. 1 Občianskeho zákonníka) od 1.11. 2020. Nájom je viazaný pracovným pomerom nájomcu a končí dňom skončenia pracovného pomeru nájomcu s prenájomcom.
2. Nájom sa končí bez nároku na bytovú náhradu.

### **Čl. V**

#### **Ukončenie nájmu**

1. Nájom sa končí za podmienok uvedených v čl. IV. bod. 1. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca môžu ukončiť nájomný vzťah aj písomne dohodou.



3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší svoje povinnosti podľa tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručením nájomcovi. Do tohto dňa je nájomca povinný platiť nájomné a platby za služby spojené s nájomom.
4. V prípade ukončenia tejto zmluvy odstúpením má nájomca povinnosť bezodkladne, najneskôr v lehote do 10 dní odo dňa doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenájomcovi. Pre vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu platia obdobne ustanovenia čl. VII písm. B. body 10., 11. a 12. tejto zmluvy.

## Čl. VI

### Výška nájmu a spôsob platby

1. Výška nájomného a úhrad za služby súvisiace s predmetom nájmu (ďalej spolu aj ako „nájomné“) je stanovená vo výpočte úhrady za užívanie ubytovacích priestorov, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, v sume 127,41 €, slovom: jednostodvadsaťoseďem eur štyridsaťjeden centov, ktoré bude nájomca mesačne uhrádzať na účet prenájomcu IBAN: SK56 8180 0000 0070 0047 4232.
2. Nájomca má povinnosť uhrádzať nájomné vždy do desiateho dňa aktuálneho kalendárneho mesiaca.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem nájomného a úhrad za služby súvisiace s predmetom nájmu podľa prílohy č. 1 tejto zmluvy má nájomca povinnosť uhrádzať prenájomcovi náklady za elektrickú energiu a plyn podľa ich skutočného odberu. Skutočné náklady za spotrebovanú elektrinu a plyn budú nájomcovi fakturované podľa skutočného odberu nájomcom zisteného podružnými meračmi dvakrát do roka, a to podľa stavu k 30.6. a k 31.12. daného kalendárneho roka. Prenajímateľ je oprávnený fakturovať nájomcovi náklady za elektrinu a plyn podľa faktúry vystavenej príslušným dodávateľom elektrickej energie alebo plynu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak predpisy ustanovujúce spôsob výpočtu nájomného alebo úhrad za služby súvisiace s nájomom a spôsob ich platenia alebo ďalšie podmienky nájomnej zmluvy budú zmenené, budú ustanovenia nájomnej zmluvy upravené dodatkom v znení platných právnych predpisov.

## Čl. VII

### Práva a povinnosti prenájomcu a nájomcu

#### A. Práva a povinnosti prenájomcu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi spolu s príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný nerušený výkon práv spojených s užívaním služobného bytu (§ 687 ods.1 Občianskeho zákonníka).



2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatého bytu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien na predmete nájmu je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonávanie strpieť, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 695 Občianskeho zákonníka).

## **B. Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a v súlade so zákonom.
2. Nájomca je povinný sám uhrádzať drobné opravy a bežnú údržbu bytu súvisiacu s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka).
3. Opravy, ktoré je povinný znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť ich vykonanie (prístup do bytu). V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 Občianskeho zákonníka).
4. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca je povinný chrániť majetok prenajímateľa pred poškodením, zničením, stratou a zodpovedá za úmyselné a neúmyselné škody vzniknuté nedbalosťou či vandalstvom osôb zdržujúcich sa v objekte počas nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe.
7. Nájomca nemôže na majetok Bratislavského samosprávneho kraja zriadiť záložné právo, alebo tento majetok inak zaťažiť.
8. Prenajímateľ neručí za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný ochraňovať sám.
9. Nájomca ku dňu ukončenia nájmu vyrovná všetky nedoplatky na nájomnom a službách spojených s nájmom.
10. Ak dôjde k ukončeniu nájmu a nájomca neodovzdá predmet nájmu v deň skončenia pracovného pomeru u prenajímateľa, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania priestorov oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania. Prenajímateľ má voči nájomcovi nárok na úhradu nákladov spojených s vypratáním predmetu nájmu, ako aj nárok na úhradu škody, ktorý mu vznikla nevypratáním predmetu nájmu ku dňu skončenia nájmu, alebo do uplynutia lehoty na vypratanie podľa tejto zmluvy.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má voči nájomcovi nárok na úhradu zmluvnej pokuty vo výške 100,- € za každý deň omeškania s vypratáním predmetu nájmu, a to až do jeho vypratania alebo protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
12. Uplatnením nároku na úhradu zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody, ani nárok na úhradu nákladov spojených s vypratáním predmetu nájmu.



## Čl. VIII

### Záverečné ustanovenie

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami a schváleného predsedom BSK, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení zmluvy. Na platnosť zmluvy sa vyžaduje predchádzajúce schválenie a podpis predsedu BSK.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých 2 vyhotovenia obdrží prenajímateľ, 2 vyhotovenia nájomca a 2 vyhotovenie obdrží BSK.

V Modre dňa

10. 11. 2020

## Výpočet úhrady za užívanie ubytovacích priestorov

Meno užívateľa : Dr. Vít Pokorný

Počet osôb ubytovaných v byte : Dr. Vít Pokorný  
Margita Pokorná

Výmera priestorov : Obytná plocha – 28,28 m<sup>2</sup>  
Vedľajšie miestnosti – 23,81 m<sup>2</sup>

Ostatné zariadenie : kuchynská linka, sporák

Elektromer : podružný, spotreba bude refundovaná prenajímateľovi

Plynomer : samostatný- spotreba bude refundovaná prenajímateľovi

Výpočet nájomného : Kategória I.

Obytná plocha :	$1,12 \text{ €} \times 28,28 = 31,67 \text{ €}$
Vedľajšie miestnosti :	$0,52 \text{ €} \times 23,81 = 12,38 \text{ €}$
Základné prevádzkové zariadenie	$203,94 \text{ €} : 12 = 16,99 \text{ €}$
Nájom zariadenia ( kuchynská linka, sporák)	$25,20 \text{ €} : 12 = 2,10 \text{ €}$
Daň z nehnuteľnosti	$0,40 \text{ €/m}^2 \times 52,09 \text{ m}^2 = 20,84 \text{ €} : 12 = 1,74 \text{ €}$

Nájomné za užívanie priestorov celkom **64,88 €**

Spotreba vody :  $2 \text{ osoby} \times 50 \text{ m}^3 = 100 \text{ m}^3 \times 2,414 \text{ €} : 12 = 20,12 \text{ €}$

Spotreba tepla:

náklady na plyn za predchádzajúce obdobie  $25785,90 \text{ €} : 2640 \text{ m}^2 = 9,77 \text{ €/m}^2$   
 $9,77 \text{ €} \times 52,09 \text{ m}^2 = 508,92 \text{ €/rok} : 12 \text{ mes.} = 42,41 \text{ €}$

Spotreba energií, vody celkom mesačne: **62,53 €**

Nájomné celkom : **127,41 €/mesiac**

Nájomné bude uhrádzané vždy do desiateho dňa aktuálneho mesiaca s platnosťou od  
15.10.2020 vo výške 127,41 eur.

V Modre, 05.10.2020