

**Zmluva o nájme bytu**  
(§ 663 a nasl. a § 685 a nasl. Obč.Z.)

**Prenajímateľ:** Ústav na výkon trestu odňatia slobody a Ústav na výkon väzby  
Mierové námestie č. 1, 019 17 Ilava  
Zastúpený: **plk. PhDr. JUDr. Marián Nosál, PhD.**- riaditeľ  
(ďalej len ústav)  
IČO: 00738 344  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
č.účtu: 7000163864/8180

**Nájomca:**



**uzavreli dňa 1. augusta 2014, túto  
zmluvu o nájme bytu**

**ČI I.**

**PREDMET NÁJMU**

1) Predmetom nájmu je služobný byt (ďalej len „byt“), podľa zák.č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

2) Ústav prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 5 nachádzajúci sa v Ilave na ulici Medňanská súpisné číslo 895, orientačné číslo 17 na 3.NP, ktorý pozostáva z 3 izieb, predsieni, kuchyne, kúpeľne, WC a balkónu. Obytná plocha bytu je 43,63 m<sup>2</sup> a ostatná podlahová plocha je 25,29 m<sup>2</sup>.

3) Predmetný byt sa nachádza v stavbe bytového domu a nie sú v ňom žiadne vady.

Vo všetkých izbách bytu sú povlakové podlahy PVC s rohovými lištami a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory typ KORAD.

V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie (páková vaňová batéria so sprchou ½"x1500 a umývadlová páková batéria ½"x 100), keramický obklad do výšky 2100 mm, podlaha z keramickej dlažby.

V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA 2423, kuchynská linka s osvetľovacím telesom pracovnej dosky a umývacím drezom AKV, nad ktorým je v stene zabudovaná páková miešacia drezová batéria ½"x100, keramický obklad o výške 850-1500 mm. Pod kuchynským oknom je umiestnený oceľový panelový radiátor typu KORAD, podlaha je povlaková PVC s rohovými lištami.

V predsieni je povlaková podlaha PVC s rohovými lištami, drevená vstavaná skriňa, zvonček, domáci telefón a vykurovací kotol etážového kúrenia zn. EUROLINE ZW 23 AE.

Na balkóne je mrazuvzdorná keramická dlažba.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.

Okná a balkónové dvere sú plastové biele s celoobvodovým kovaním a izolačným dvojsklom.

Vnútorne dvere v byte sú drevené s povrchovou úpravou laminovaním.

Vchodové dvere do bytu sú protipožiariarne s povrchovou úpravou laminovaním.  
Nátery konštrukcií a ostatných zariadení v byte ako aj maľovky v byte sú nové.

4) Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu tak, ako je popísaný oboznámil a dňom 1.08.2014 ho bez závad preberá do svojho užívania .

5) Nájomca a osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu zádverie, sklad, schodište, sadové úpravy, spevnené plochy a parkovisko s verejným osvetlením, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Obč.Z.).

6) S nájmom bytu je spojené aj právo používať príjazdovú komunikáciu a parkovisko na parkovanie motorového vozidla.

## **ČI. II.**

### **DOBA NÁJMU**

1) Nájomný pomer vzniká dňom 1. Augusta 2014 a uzatvára sa na dobu určitú.

2) Ústav prenajíma byt nájomcovi za dohodnutých podmienok na dobu od 01.08.2014 do 31.07.2017.

3) Podľa § 709 Obč.Z. nájomný pomer na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.

4) Trvanie nájomného pomeru je podmienené plnením podmienok §1 ods. 1 a 4 zák.č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov počas celej doby trvania zmluvy o nájme bytu.

5) Podmienkou pre trvanie nájomného pomeru je trvanie stáleho služobného pomeru, alebo zamestnaneckého pomeru v Zbore väzenskej a justičnej stráže. Ak nájomca prestal vykonávať prácu na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.

## **ČI. III.**

### **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1) Práva a povinnosti ústavu a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2) Ústav odovzdáva nájomcovi byt uvedený v bode I. – Predmet zmluvy tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi a osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 Obč.Z.).

3) Nájomca je povinný vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 Obč.Z) vrátane bežnej prevádzkovej údržby inštalovaného plynového kotla. Potrebu výkonu opráv, ktoré má znášať ústav, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 Obč.Z.).

4) Nájomca sa zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu

užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv (§ 690 Obč.Z.).

5) Nájomca sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu a uplatňovaní práv vyplývajúcich z nájmu bytu dodržiavať domový poriadok.

6) Nájomca berie na vedomie právo ústavu na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že ústavu vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč.Z.).

7) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu ústavu, a to ani na svoje náklady (§ 694 Obč.Z.).

8) Zmluvné strany berú na vedomie oprávnenie ústavu na výkon stavebných prác, alebo iných prác vyplývajúcich z uplatňovania vlastníckych práv k bytu, resp. iných podstatných zmien v byte, alebo ktoré bude ústav vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vlastníčkovi bytu vznikla (§ 695 Obč.Z.) a je povinný túto škodu nahradiť. Vykonanie týchto prác nie je viazané na súhlas nájomcu.

9) Nájomca je povinný s ostatnými nájomcami bytového domu nachádzajúceho sa v Ilave na ulici Medňanská súpisné číslo 895, orientačné číslo 17 počas trvania nájomného pomeru udržiavať poriadok v spoločne užívaných priestoroch, udržiavať v poriadku sadové úpravy, spevnené plochy a parkoviská s verejným osvetlením, ako v letnom tak aj v zimnom období.

10) Nájomca je bezodkladne povinný nahlásiť ústavu zmenu v počtoch osôb bývajúcich v byte nájomcu, ako i všetky súvislosti s nadobudnutím ďalšieho bytu, resp. rodinného domu.

11) Nájomca nie je v žiadnom prípade oprávnený prenajať byt ďalšej osobe a ani bez vedomia ústavu užívať byt s inými ako blízkymi osobami (§ 116 Obč.z.). Porušenie tejto zásady užívania bytu je dôvod pre okamžité skončenie nájomného pomeru zo strany ústavu.

12) Nájomca je povinný za svojej osobnej prítomnosti alebo prítomnosti dospelých osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti umožniť vstup do bytu osobám poverených odpisom hodnôt meracích zariadení umiestnených v byte nájomcu ako aj za účelom kontroly technických zariadení inštalovaných v byte nájomcu.

#### **ČI. IV.**

#### **VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÉ PLATBY**

1) Vypočítané a určené nájomné je len za podlahovú plochu prenajatého bytu a výkon práv spojených s užívaním bytu uvedených v tejto zmluve. Ostatné platby za poskytované služby súvisiace s užívaním bytu sú určené ako zálohové mesačné platby.

2) Nájomné v sume 41,26 € mesačne je 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené vo výške 1 % z obstarávacej ceny bytu. Ročné nájomné je vypočítané podľa Opatrenia MF SR z 23 apríla 2008 č. 01/R/2008 § 2 ods. 1, ktorým sa mení výmer MF SR z 12.marca 1996 č. R-1/1996, ktorým sa určuje rozsah tovaru s regulovanými cenami v znení neskorších predpisov; Obstarávacia cena bytu je 49 496,09 €

3) Úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov je splatná zálohovo mesačne čiastkou 2,20 € spolu s úhradou za nájomné.

4) Úhrada vodného a stočného je splatná zálohovo mesačne čiastkou 18,40 € spolu s úhradou za nájomné.

5) Úhrada za zrážkové vody je splatná zálohovo mesačne čiastkou 3,30 € spolu s úhradou za nájomné.

6) Na dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, odvoz a likvidácia TKO, prípadne iné plnenia, ktoré vyplývajú z poskytovania služieb súvisiacich s užívaním bytu nájomca uzavrie osobitne zmluvné vzťahy s príslušnými organizáciami poskytujúcimi jednotlivé služby.

7) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, ústav má právo zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, prípadne iných okolností, ktoré nastanú počas trvania nájomného pomeru. Ústav sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred ich splatnosťou.

8) Výšku nájomného ústav zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo ústavu na vykonanie zmeny.

## ČI. V.

### PLATENIE NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB

1) Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť ústavu nájomné za byt a zálohové platby súvisiace s užívaním bytu uvedené v časti IV- Výška nájomného a zálohové platby pod bodmi č. 2,3,4 a 5.

2) Konečné vyúčtovanie nákladov na nájomné, a ostatné zálohové platby súvisiace s užívaním bytu nájomcom uvedených v časti V – Výška nájomného a zálohové platby vykoná ústav na konci účtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok to znamená ku dňu 31.12. bežného roku do 30 dní po ukončení účtovacieho obdobia.

3) Nájomné sa platí mesačne vo vypočítanej a určenej výške spolu so zálohovými platbami za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a za zrážkové vody a to v termíne výplaty služobného príjmu príslušníka a mzdy zamestnanca zboru v príslušnom mesiaci.

4) Náklady na spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody s ostatnými nájomcami budú rozúčtované na jednotlivých nájomcov podľa počtu členov ich domácnosti a podlahovej plochy bytu nájomcu. Vyúčtovanie celkových nákladov (preplatok – nedoplatok) za celé účtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody vykoná ústav najneskôr do 30.4. nasledujúceho roku

5) Náklady na spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody s ostatnými nájomcami budú rozúčtované na jednotlivých nájomcov podľa počtu členov ich domácnosti a podlahovej plochy bytu nájomcu. Vyúčtovanie celkových nákladov (preplatok – nedoplatok) za celé účtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody vykoná ústav 1 krát ročne a to v termíne k 31.12. bežného roku.

6) Rozdiel - preplatok medzi skutočnými nákladmi na elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody a uhradenými mesačnými zálohovými platbami uhradí ústav nájomcovi pripísaním na jeho určený osobný účet do 30 dní po predložení konečného vyúčtovania za účtovacie obdobie.

7) Ústav do troch mesiacov po ukončení nájomného pomeru vykoná vyúčtovanie poplatkov za užívanie bytu. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky uhradí ústavu v plnej výške najneskôr do 30 - tich kalendárnych dní od doručenia ich vyúčtovania.

## ČI. VI.

### POPLATOK Z OMEŠKANIA A REKLAMÁCIE

1) Ak nájomca nezaplatí nájomné a ostatné dohodnuté mesačné platby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť ústavu poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 1,0 € za každý začatý mesiac.

2) Nájomca má právo uplatnenia reklamácie správnosti vyúčtovania nájomného a predpísaných mesačných zálohových platieb do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania za účtovné obdobie

3) Ústav v lehote 30 dní uplatnenú reklamáciu správnosti vyúčtovania nájomného a predpísaných mesačných zálohových platieb nájomcom preskúma a oznámi písomne výsledok reklamácie.

## ČI. VII.

### SKONČENIE NÁJMU

1) Zmluvné strany sa dohodli, že ústav môže ukončiť nájom bytu a všetkých práv súvisiacich s nájomom bytu podľa § 710 ods. 1,2 a § 711 ods. 1 písm. b) Obč. zákonníka.

2) Ústav môže vypovedať nájom bytu aj z dôvodov podľa § 710 ods.3 Obč.z. ako aj z dôvodu, že nájomca prestal plniť podmienky podmieňujúce vznik nájomného pomeru uvedené v §1 ods. 1 a 4 zák.č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a uvedených v ČI. III tejto zmluvy.

3) V prípade skončenia výkonu stálej štátnej služby príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže, trvalého zamestnaneckého pomeru zamestnanca zboru, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

4) Nájom bytu sa skončí podľa bodu 1 alebo 2 , písomnou dohodou medzi ústavom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

5) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať ústavu byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť ústavu náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

6) Ústav po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak ústav od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

7)Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

8) Nájomca v prípade skončenia nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.

## VIII.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom 1.8.2014 a účinnosť nadobúda v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a Zákona o slobode informácií účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 2) Ústav udeľuje súhlas nájomcovi k prihláseniu trvalého pobytu na adrese ul. Medňanská č. 895/17 byt.č. 5, vchod 1 ( §3 ods. 3 písm b) zák.č. 253/1998 Z.z. v znení neskorších predpisov). Súhlas s trvalým pobytom ústav udeľuje nájomcovi na dobu trvania nájmu bytu.
- 3) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu a Domový poriadok.
- 4) Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 5) Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží ústav a jedno vyhotovenie nájomca.
- 6) Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma účastníkmi.
- 8) Ústav a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V llave dňa

.....  
pečiatka, podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

*Prílohy: Zápisnica o prevzatí bytu  
Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu  
Domový poriadok*