

Zmluva o nájme služobného bytu
číslo: ÚVV a ÚVTOS -20-59/32-2015

uzavretá podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s
nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších zmien a doplnení v znení
neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Slovenská republika – Ústav na výkon väzby a Ústav na výkon trestu odňatia slobody Bratislava
adresa sídla:	Chorvátska 5, 812 29 Bratislava
korešpondenčná adresa:	Chorvátska 5, 812 29 Bratislava
v zastúpení:	plk. Ing. Miroslav Smolek – riaditeľ Ústavu na výkon väzby a Ústavu na výkon trestu odňatia slobody Bratislava
IČO:	00738255
DIČ:	2020831384
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu:	
(ďalej len „prenajímateľ“)	

Nájomca:	Príslušník ZVJS
Dátum narodenia:	
Číslo občianskeho preukazu:	
Trvale bytom:	
Štátny občan SR	
(ďalej len „nájomca“).	

Článok I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľného majetku štátu – dvojizbového služobného bytu č..., ktorý sa nachádza na .. nadzemnom podlaží v obytnom dome (parcela č..) na Novoveskej ul. č..... v Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves, vedeného na liste vlastníctva č., okres Bratislava IV, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou prenecháva predmet nájmu za odplatu nájomcovi, aby ho v dojednanej dobe užíval na bývanie.
3. Predmet nájmu pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne a troch vedľajších miestností (predsieň, komora, kúpeľňa s WC) v celkovej výmere 58,85 m². Súčasťou predmetu nájmu sú aj dva balkóny. Služobný byt je vybavený zariadením v zložení: sporák, kuchynská linka, závesný plynový kotol, umývadlo, WC, vaňa a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu.
4. Predmet nájmu podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 04. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení patrí do I. kategórie.

5. Nájomca služobného bytu je pri podpise tejto zmluvy o nájme oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností, ako i s obsluhou závesného plynového kotla sa oboznámil dňa 12.12.2013 za prítomnosti osoby poverenej prenajímateľom.
6. Nájomca je oprávnený s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Článok II

Prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu uvedený v Čl. I tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a bez závad. Súčasťou prevzatia predmetu nájmu je prevzatie dvoch kusov kľúčov od hlavného vchodu do služobného bytu.

Článok III

Doba nájmu a viazanosť služobného bytu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi na dobu od 01. 01. 2016 do 31. 12. 2016.
2. Podmienkou nájmu služobného bytu je trvanie výkonu štátnej služby v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody Bratislava alebo na Generálnom riaditeľstve Zboru väzenskej a justičnej stráže. V prípade skončenia služobného pomeru nájom bytu zaniká uplynutím trojmesečnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Článok IV

Povinnosti a práva prenajímateľa a nájomcu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
3. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu

tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.
7. Právo nájomcu na náhradu nákladov podľa bodu 6. musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
8. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
9. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať sám a neposkytne svojvoľne ubytovanie ďalšej osobe, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade záujmu nájomcu o ubytovanie ďalšej osoby v predmete nájmu je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa v dostatočnom časovom predstihu. Ďalšiu osobu v predmete nájmu je možné ubytovať len so súhlasom prenajímateľa. Súhlas prenajímateľa nie je potrebný pri krátkodobých návštevách, ktoré trvajú menej ako 14 dní. Toto ustanovenie neplatí pre tých nájomcov, ktorí už majú nahlásené osoby užívajúce predmet nájmu spolu s nájomcom.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.
11. Prenajímateľ alebo osoby ním poverené, ktoré vykonávajú kontrolu plnenia zmluvných podmienok, majú po predchádzajúcom dohovore s nájomcom právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, vykonania inventarizácie majetku, za účelom odstránenia závad, kontroly zariadení a v prípade mimoriadnej udalosti, najmä pri požiari a odstraňovaní havarijného stavu.
12. V prípade výmeny zámku dverí, ktorými sa vstupuje do predmetu nájmu je nájomca povinný odovzdať duplikát nového kľúča ihneď po výmene prenajímateľovi.
13. Nájomca je povinný v prípade havarijného stavu ihneď informovať prenajímateľa o takomto stave. Nájomca má povinnosť predchádzať vzniku havarijných stavov najmä užívaním zariadení v predmete nájmu podľa návodu a v primeranej miere.
14. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky rozhodujúce skutočnosti vzťahujúce sa na tento zmluvný vzťah, najmä nadobudnutie vlastníctva, spoluvlastníctva alebo nájomného vzťahu k inému bytu, rodinného domu alebo bytového domu v mieste výkonu práce.
15. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V

Výška nájmu, spôsob platby nájomného a poplatok z omeškania

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu, preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním predmetu nájmu a po vyúčtovaní preddavkov zaplatiť prípadný nedoplatok.
2. Nájomné v sume 27,36 € mesačne je určené podľa § 1 ods. 1 opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 04. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním predmetu nájmu v sume 37,17 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov uvedených vo výpočtovom liste. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním predmetu nájmu sú stanovené v úhrnnej výške 64,53 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu sa platia mesačne vopred, a to v termíne výplaty služobného príjmu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu.
4. Na dodávku elektrickej energie a plynu nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, respektíve mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (zmena počtu bývajúcich osôb, zmena právnych predpisov alebo zmena rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním predmetu nájmu), má prenajímateľ právo zmeniť ich výšku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, alebo nedoplatok z titulu vyúčtovania v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok do sedem dní po doručení vyúčtovania správcom, ktorý zabezpečuje výkon správy bytového domu.
8. Podľa výsledkov vyúčtovania preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do siedmich dní odo dňa doručenia vyúčtovania správcom a nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do siedmich dní od doručenia vyúčtovania.

Článok VI

Vypovedanie zmluvy a skončenie nájmu služobného bytu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva nadobúda účinnosť dňa 01. 01. 2016 a je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2001 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Súčasťou nájomnej zmluvy je Výpočtový list pre cenu nájmu za predmet nájmu, výpočtový list pre služby a protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý sa nevyhotovuje v prípade uzatvorenia nájomného vzťahu s nájomcom, ktorý užíval predmet nájmu v predchádzajúcom kalendárnom roku.
3. Nájomná zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne. Zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
plk. Ing. Miroslav Smolek
riaditeľ

.....
Príslušník ZVJS