

## Zmluva o nájme služobného bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytu a bytovými náhradami

uzatvorená medzi:

**Prenajíateľom:** Špecializovaný trestný súd  
Suvorovova č. 5/A, 902 01 Pezinok  
IČO: 307 961 30  
DIČ: 202 190 00342  
zastúpený JUDr. Jánom Hrubalom, predsedom súdu

a

**Nájomcom:**

bytom

### I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Prenajíateľ konštatuje, že zmluvou o bezodplatnom prevode správy nehnuteľného majetku štátu uzavretej podľa § 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zo dňa 11.11.2011, uverejnenou v Centrálnom registri zmlúv dňa 16.01.2012 prešla na Špecializovaný trestný súd Pezinok od odovzdávajúceho Slovenskej republiky – Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky správa podielu na nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky nachádzajúcej sa v katastrálnom území Pezinok, zapísanej na LV č. 9571, súpisné číslo 4753, na parcele č. 841/97 v pomere 13797/16674. Preberajúci zároveň prevzal všetky záväzky odovzdávajúceho z účinných nájomných zmlúv na jednotlivé služobné byty, ktoré boli predmetom prevodu.

### II.

#### Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ ako správca majetku štátu, bytového domu na Suvorovovej 5/B, Pezinok, parc. č. 841/97, kat. ú. Pezinok, súp. č. 4753 prenecháva nájomcovi časť nehnuteľnosti – byt č. 13, nachádzajúci sa v predmetnom bytovom dome súpisné č. 4753 a je špecifikovaný v Prílohe č. 1 tejto zmluvy o celkovej ploche 136,5 m<sup>2</sup> za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ spolu s priestormi uvedenými v čl. II bod 1 tejto zmluvy prenajíma v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka vnútorné zariadenia a vybavenie týchto priestorov, ktoré sú špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajíateľ zabezpečí pre nájomcu poskytovanie plnení spojených s užívaním prenajatých priestorov v rozsahu a za podmienok stanovených touto zmluvou.

### III. Cenové podmienky

1. Prenajímateľ prenajíma služobný byt nájomcovi za cenu ročného nájmu vo výške 0,75 % z obstarávacej ceny bytového domu, čo predstavuje 82,26 Eur/mesiac. Výška nájmu je v súlade s ustanovením § 2 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 30.11.2011.
2. Nájomca uhradí prenajímateľovi výdavky súvisiace s dodávkou elektrickej energie, vodného a stočného, zemného plynu podľa ich skutočne odobratého množstva, zisteného na podružných meračoch týchto médií, v cenách, ktoré prenajímateľovi fakturujú dodávatelia médií a za vývoz komunálneho odpadu pomerne, podľa počtu smetných nádob v zmysle dohody o využívaní a vyúčtovaní množstvového zberu za komunálny odpad a drobné stavebné odpady, uzatvárajúcej prenajímateľom každoročne s Mestom Pezinok.
3. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na spôsobe úhrady nájomného podľa bodu 1. a výdavkov podľa bodu 2. takto:
  - 3.1 Nájomca zaplatí prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 82,26 Eur bez vystavenia faktúry na číslo účtu prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK79 8180 0000 0070 0025 7799.
  - 3.2 Nájomca zaplatí prenajímateľovi preddavok za odobratú elektrickú energiu, vodné, stočné, zemný plyn a odvoz komunálneho odpadu, bez vystavenia faktúry na číslo účtu prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, IBAN: SK96 8180 0000 0070 0018 5131.
  - 3.3 Preddavok je stanovený po dohode s nájomcom takto:
 

• za elektrickú energiu.....	15,00 Eur
• za zemný plyn.....	25,00 Eur
• za vodné.....	7,00 Eur
• za stočné.....	7,00 Eur
• <u>za odvoz komunálneho odpadu.....</u>	<u>2,60 Eur</u>
Preddavok spolu.....	56,60 Eur
  - 3.4 Prenajímateľ do 20.01. každého roku vykoná zúčtovanie mesačne poskytnutých preddavkov za predchádzajúci rok a vystaví nájomcovi zúčtovaciu faktúru, s lehotou splatnosti 15 dní od doručenia. Faktúra bude zasielaná nájomcovi elektronicky a za deň doručenia sa považuje deň odoslania faktúry z e-mailovej adresy povereného zamestnanca prenajímateľa.
  - 3.5 Výška preddavku bude prehodnotená v mesiaci január každého roka. V prípade potreby a po dohode s nájomcom, bude s účinnosťou od mesiaca február stanovená nová výška preddavku.
  - 3.6 Nájomca uhradí nájomné podľa bodu 3.1 a preddavok podľa bodu 3.2 a 3.3 bezhotovostne do 15-eho dňa v mesiaci.

**IV.****Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom k zmluvnému alebo obvyklému užívaniu, v tomto stave je povinný ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s jeho užívaním spojené.
2. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené nájomcovi tým, že neodstránil alebo odstránil oneskorene závady a poruchy prenajatých priestorov, ktoré nájomca riadne nahlásil.
3. Prenajímateľ zaistí dodávky energií a vody v prenajatých priestoroch, upratovanie prístupových a príľahlých priestorov súvisiacich s predmetom nájmu, a to v rámci bežnej údržby týchto priestorov a miest.
4. Prenajímateľ zaistí na svoje náklady revízie a reprodukciu majetku, ktorý je predmetom nájmu a jeho údržbu a opravy s výnimkou drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a nákladov spojených s bežnou údržbou.

**V.****Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený prenajatý priestor, t. j. byt o celkovej ploche 136,5 m<sup>2</sup> a zariadenie domu užívať za účelom bývania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory, vnútorné zariadenie a vybavenie alebo ich časť do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ostatných v ich právach.
4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa, s tým, že spôsob úhrady vynaložených nákladov bude predmetom zvláštnej zmluvy medzi účastníkmi.
5. Nájomca nesie v plnom rozsahu zodpovednosť za škody na prenajatých priestoroch a zariadeniach, ibaže by preukázal, že k škodám nedošlo na základe zanedbania jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný oznámiť potrebu opravy prenajatých priestorov a zariadenia, resp. havarijnú situáciu, škodu, poruchu či iný nedostatok prenajatého majetku kontaktnej osobe Ing. Mariánovi Kloknerovi ihneď po zistení.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné, požiarne a ďalšie inštrukcie prenajímateľa odovzdané nájomcovi v písomnej forme a zabezpečiť zodpovedajúce zaistenie požiadaviek stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Nájomca má nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaloží na údržbu alebo opravy predmetných priestorov a zariadenia, ktoré je podľa tejto zmluvy povinný previesť prenajímateľ, pokiaľ údržba či oprava bola prevedená so súhlasom prenajímateľa alebo

pokiaľ prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, aj keď bola oznámená jej potreba.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor a zariadenia odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca vyhlasuje na svoju česť, že ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy nevlastní v mieste výkonu práce byt, nie je spoluvlastníkom bytu, ani nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že pred užívaním služobného bytu, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy, neukončil užívanie iného bytu.

## **VI.**

### **Odovzdanie prenajatých priestorov, vybavenia a zariadenia**

1. Odovzdanie priestorov, vybavenia a zariadení uvedených v čl. II bod 1 a čl. II bod 2 bude vykonané dňa 02.01.2021, o čom bude spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

## **VII.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Nájomný vzťah sa dojednáva na dobu od podpisu tejto zmluvy do ukončenia výkonu funkcie sudcu Špecializovaného trestného súdu v Pezinku. Nájomca po ukončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné kedykoľvek ukončiť dohodou zmluvných strán.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 60 dní. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť nasledujúci deň po jeho doručení v písomnej forme druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že predmet nájmu je bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému spôsobu užívania po dobu dlhšiu ako 15 dní a prenajímateľ bol na tento stav písomne upozornený a avizované závady neodstránil. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť nasledujúci deň po doručení v písomnej forme druhej zmluvnej strane.
6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné previesť len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými oprávnenými osobami oboch zmluvných strán.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia zmluvy na portáli Úradu vlády SR.
8. Prípadné spory vzniknuté z tejto zmluvy budú riešené v súlade so slovenským právnym poriadkom.

9. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
10. Účastníci zmluvy prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, že súhlasia s jej obsahom a rozsahom, že zmluva zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, že zmluvu neuzavreli v tiesni, v omyle alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Pezinku dňa 02.01.2021

Nájomca:



Prenajímateľ:

JUDr. Ján Hrubala  
predseda súdu