



Zmluva o nájme služobného bytu a dohoda o vyplatení finančnej náhrady za užívanie služobného bytu bez právneho titulu č. 3/2017

uzatvorená podľa § 51 a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi:

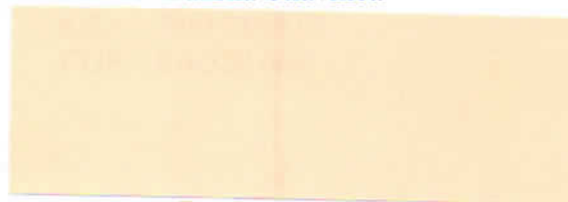
62/2017

Prenajímateľ: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000393520/8180
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca: Martina Chmelárová
Exnára 3
969 01 Banská Štiavnica



Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – stavby, druh: budova na Ulici Kammerhofská 2 v Banskej Štiavnici, súpisné číslo 178, vedenej Okresným úradom Banská Štiavnica, katastrálnym odborom, zapísanej na LV č. 56, okres Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, k. ú. Banská Štiavnica, ktorá je postavená na parcele registra „C“, č. 2345, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, výmera 3737 m².
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenájomca prenecháva do nájmu služobný byt nachádzajúci sa v uvedenom objekte na dočasné užívanie. Byt má ústredné vykurovanie a má tri obytné miestnosti, kuchyňu, neobytnú halu, komoru, kúpeľňu a splachovací záchod. Byt má samostatný vchod z Ulice Strieborná. Plocha obytných miestností je 52,91 m² a plocha vedľajších miestností je 36,30 m². Celková plocha služobného bytu je 89,21 m².
3. Nájomca sa so stavom prenajímaného služobného bytu oboznámiť dom prevzatia bytu a bez závad ho preberá do svojho užívania spolu s rodinnými príslušníkmi, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti. Nájomca a jeho rodinní príslušníci majú popri práve užívať služobný byt aj právo užívať jeho spoločné priestory a zariadenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Občianskeho zákonníka, ďalej len OZ).
4. Prenajímateľ odovzdáva služobný byt spolu s jeho príslušenstvom podľa zápisnice o prevzatí v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájemcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§687 ods. 1 OZ).
5. Byt má v zmysle – zákona č. 189/1992 Z. z. charakter služobného bytu a jeho užívanie je spojené s vykonávaním práce upratovačky, domovníčky.

II.

Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.1.2020.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz nadriadeného orgánu, resp. na základe revízných správ, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla (§ 659 OZ).
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom služobnom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 ods. 2 OZ). Nutnosť výkonu opráv nad rámec drobných opráv a údržby nad rámec bežnej údržby, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 OZ). Zaväzuje sa tiež predmetný služobný byt, spoločné priestory a zariadenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu užívať tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
3. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v služobnom byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
4. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu bude prenajatý byt užívať takým spôsobom, že prenajímateľovi vznikla škoda, alebo mu hrozí škoda (§ 679 ods. 3 OZ).
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať služobný byt, ani vedľajšie priestory bytu, či spoločné priestory do nájmu tretím osobám.
6. Nájomca zabezpečí ochranu služobného bytu, vrátane ochrany spoločných priestorov v bežnom štandarde, aby nedošlo k spôsobeniu škôd na prenajatom majetku.
7. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného:
 - ak prenajímateľ napriek jeho upozorneniam neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje užívanie bytu,
 - ak sa užívanie bytu zhorší v dôsledku toho, že sa neposkytli plnenia spojené s užívaním bytu, alebo sú poskytované chybné,
 - ak sa stavebnými úpravami v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu.
8. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle ustanovenia § 699 OZ musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 6-tich mesiacov od odstránenia závad, inak právo zanikne.

IV.

Platenie nájomného a záloh za služby

1. Dňom uzatvorenia nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za nájom bytu vrátane jeho príslušenstva, spoločných priestorov a zariadenie domu a úhradu za poskytované služby spojené s užívaním bytu.

2. Výška nájomného vypočítaná podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 12/2011 tvorí prílohu tejto zmluvy. Mesačná úhrada nájomného je znížená o 40 % za obsluhu EZS a povinnosti zabezpečiť náhradnú obsluhu EZS počas svojej neprítomnosti. Postup pri spustení EZS tvorí Prílohu č. 2 zmluvy o nájme bytu.
3. Ročné zúčtovanie plynu bude vykonané do 31.3. za predchádzajúci kalendárny rok a nájomca prípadný nedoplatok uhradí záležitosťou zo mzdy (preplatok mu bude vrátený).
4. Nájomca platí prenajímateľovi nájomné formou záležitosť zo mzdy, vykonávaných prenajímateľom v deň výplaty. Ak prenajímateľ nemá možnosť z akýchkoľvek dôvodov vykonať záležitosť, je nájomca povinný nájomné zaplatiť v hotovosti do 15 dní odo dňa termínu výplaty.
5. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 15-tich dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % za každý kalendárny deň omeškania.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného.
7. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného za plnenie poskytované s užívaním bytu, ak sú preto dôvody, ktoré môžu vyplývať zo zmeny danej osobitným predpisom, alebo z rozhodnutí cenových orgánov.
8. Prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného aj z iných vážnych dôvodov, najmä ak sa zmení rozsah a kvalita poskytovaných služieb.
9. Výšku nájomného má prenajímateľ právo zmeniť v prípadoch uvedených v čl. IV. v bode č. 6, 7, 8 zmluvy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie tejto zmeny.
10. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, čo sa v prípade kvality a vybavenia bytu zlepšilo, a to ani vtedy, ak od nájomcu nebude požadovať aby byt uviedol do pôvodného stavu.
11. Zmluvné strany sa súčasne touto zmluvou dohodli na finančnej náhrade za užívanie služobného bytu bez právneho titulu za obdobie od 1.1.2017 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v sume mesačnej náhrady za užívanie bytu vo výške 135,04 EUR.
12. Zmluvné strany týmto prehlasujú, že finančnú náhradu za užívanie služobného bytu bez právneho titulu za obdobie od 1.1.2017 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a súčasne splátky za médiá a služby spojené s užívaním bytu, užívateľ uhradzuje nájomcovi v pravidelných mesačných splátkach a správca ku dňu účinnosti tejto zmluvy neeviduje voči nájomcovi žiadne pohľadávky v súvislosti s užívaním služobného bytu tvoriaceho predmet nájmu podľa tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 1.1.2017 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
13. Zaplatením náhrady za užívanie služobného bytu bez právneho titulu podľa tejto zmluvy považujú zmluvné strany všetky peňažné pohľadávky s príslušenstvom a záväzky, vzniknuté na základe užívania služobného bytu tvoriaceho predmet nájmu podľa tejto zmluvy za obdobie od 1.1.2017 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najmä z titulu náhrady škody, bezdôvodného obohatenia, úrokov z omeškania a s tým súvisiacich konaní, za urovnané, t. j. zaplatením vyššie uvedenej finančnej náhrady v celom rozsahu zanikajú a zmluvné strany vyhlasujú, že si nebudú voči sebe nič vymáhať, s výnimkou zúčtovania preddavkov za služby spojené s užívaním služobného bytu za obdobie od 1.1.2017 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obe zmluvné strany podpisujú.

V Banskej Štiavnici, dňa 27.1.2017

Slovenské banské múzeum
Kammerhofska 2 ⑧
969 01 Banská Štiavnica

Prenajímateľ
PhDr. Jozef Labuda, CSc.
riaditeľ múzea

Nájomca
Martina Chmelárová

PRÍLOHA č. 1

k Zmluve o nájme služobného bytu a dohoda o vyplatení finančnej náhrady za užívanie služobného bytu bez právneho titulu č. 3/2017 medzi:

Prenajímateľ: Slovenská republika
v správe: Slovenské banské múzeum
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: PhDr. Jozefom Labudom, CSc., riaditeľom múzea
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. ú.: 7000393520/8180
IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Zriaďovacia listina z 1.1.1999 č. 1/1999 – 5.3 a Doplnok č. 1 z 9.2.2000 č. 2/2000 – 5.

a

Nájomca: Martina Chmelárová
Exnára 3
969 01 Banská Štiavnica
r. č.: 795126/8413
ČOP: EA 328 606

V zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z., v znení neskorších predpisov – Opatrenie MF SR č. 01/R/2011 uverejnené vo Finančnom spravodajcovi č. 12/2011, je výpočet za nájom a služby bytu 1. kategórie nasledovný. Mesačná úhrada nájomného je znížená o 40 % za obsluhu EZS a povinnosti zabezpečiť náhradnú obsluhu EZS počas svojej neprítomnosti. Postup pri spustení EZS tvorí Prílohu č. 2 zmluvy o nájme bytu.

I. výpočet nájmu bytu za mesiac:

a) obytné miestnosti v m² $52,91 \times 1,121954 = 59,36 \text{ EUR}$
b) vedľajšie miestnosti v m² $36,30 \times 0,524464 = 19,04 \text{ EUR}$

II. služby: a) mesačná úhrada za vodné a stočné 11,00 EUR
b) mesačná záloha za vykurovanie 77,00 EUR

III. sumarizácia položiek:

mesačná úhrada za:	nájom bytu	78,40 EUR
	zníženie nájmu o 40 %	- 31,36 EUR
	nájomné po znížení	47,04 EUR
	vodné a stočné	11,00 EUR
	záloha za vykurovanie	77,00 EUR
	SPOLU:	135,04 EUR

Mesačná úhrada za nájom bytu po zaokrúhlení je 135,04 EUR.

Slovom: Jedenstotridsaťpäť 04/100 EUR.