

# Nájomná zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona  
č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich  
s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

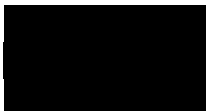
medzi:

|                        |                                                                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prenajímateľom:        | Slovenská republika                                                                                                                               |
| Sídlo:                 | Ústav na výkon trestu odňatia slobody Ružomberok                                                                                                  |
| Korešpondenčná adresa: | Dončova 6, 034 01 Ružomberok                                                                                                                      |
| Právna forma:          | rozpočtová organizácia, zriadená Zriaďovacou listinou<br>Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa<br>31.1.2010 v znení dodatku č.1 |
| Štatutárny orgán:      | plk. Mgr. Daniel Ševc, riaditeľ ústavu Ružomberok                                                                                                 |
| IČO:                   | 00738379                                                                                                                                          |
| DIČ:                   | 2020586535                                                                                                                                        |
| IČ DPH:                | SK2020586535                                                                                                                                      |
| Bankové spojenie:      | Štátna pokladnica                                                                                                                                 |
| Číslo účtu:            |                                                                |

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

a

Nájomcom:



*(ďalej len "nájomca")*

*(prenajímateľ a nájomca spoločne ďalej aj „zmluvné strany“)*

## Čl. I. Predmet nájmu

1. Predmet nájmu je služobný byt /ďalej len „byt“, nájomcom ktorého môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom bytu viazaný.
2. Nájomcom bytu (čl. I. bod. 1 tejto zmluvy) môže byť iba zamestnanec rezortu Ministerstva spravodlivosti SR, ktorý je v stálom služobnom pomere, alebo v trvalom pracovnom pomere.
3. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nájom bytu na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.
4. Prenajímateľ – vlastník bytu – prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 49 na 4. nadzemnom podlaží v dome súpisné č. 4988, č. orientačné 13 na sídlisku Kľačno v Ružomberku. Výmera bytu je 68,34 m<sup>2</sup>.
5. Nájomca môže byt užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu spolu so svojou rodinou (§ 130 ods. 3 zákona č. 73/1998 Z.z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení neskorších predpisov a § 688 Občianskeho zákonníka).
6. Byt podľa prílohy k opatreniu MF SR z 23 apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov, patrí do I. kategórie.
7. Byt č. 49 pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, ktorým je predsieň, chodba, šatník, kúpeľňa, WC, balkón a loggia. Súčasťou bytu je i pivnica.
8. Byt je postavený v roku 2001 a výbava bytu je uvedená v zápisnici o prevzatí bytu.
9. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
10. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil dňa 30.1.2018 za prítomnosti zástupcu prenajímateľa a správcu bytov.
11. Prenajímateľ odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu dňom 30.1.2018.

## Čl. II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu od 1.2.2018 do 31.12.2018 za predpokladu trvania stáleho služobnom pomere, alebo trvalého pracovného pomere v rezorte Ministerstva spravodlivosti SR.
2. Ak žiadna zo zmluvných strán nepodá návrh na zmenu pred ukončením doby nájmu, nájomná zmluva sa predlžuje na ďalší jeden kalendárny rok.

3. V prípade skončenia výkonu stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pomeru v rezorte Ministerstva spravodlivosti SR, nájom bytu sa skončí uplynutím troch mesiacov od dátumu skončenia stáleho služobného pomeru, alebo trvalého pracovného pomeru.

### Čl. III.

#### Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt.
2. Nájomné v sume 49,20 € mesačne je 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené vo výške 1,5 % z obstarávacej ceny bytu. Úhrada za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu je určená podľa opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 v znení neskorších predpisov. Obstarávacia cena bytu je 35 719,87 €.
3. Nájomné sa platí na bežný mesiac a to v termíne výplaty služobného príjmu príslušníka a mzdy občianskeho pracovníka. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu a zo mzdy.
4. Na dodávku elektrickej energie a na odvoz TKO nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
5. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca túto skutočnosť ihneď písomne oznámi prenajímateľovi.
6. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred ich splatnosťou.
7. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 7. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 1 € za každý začatý mesiac. Nájomné platené bankovým prevodom sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenajímateľa.
9. Prenajímateľ do troch mesiacov po ukončení nájmu vykoná vyúčtovanie poplatkov za užívanie bytu. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky uhradí prenajímateľovi v plnej výške najneskôr do 30 - tich kalendárnych dní od ich vyúčtovania.

## Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“).
2. Nájomca podľa § 5 až § 9 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, je povinný hradiť drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu.
3. Ak nájomca nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu, ktorú je povinný vykonať, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
4. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
6. Potrebu opráv, ktorých vykonanie prináleží prenajímateľovi, je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi popri prípade správcovi (ByPo s. r. o. Ružomberok), inak zodpovedá za škodu.
7. Nájomca je povinný písomne do 5 pracovných dní od podpisu zmluvy o nájme bytu nahlásiť prenajímateľovi a správcovi aktuálne počty a údaje osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti. Uvedená povinnosť platí počas celého trvania nájmu.

## Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí podľa čl. II. tejto zmluvy písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán v trojmesačnej lehote. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po podaní výpovede.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu s lehotou určenou podľa ods. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca v prípade zániku nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.
5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je

povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal

6. Prenajímateľ 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 prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

## Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme bytu nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu uvedeného v čl. I. bod 8 tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Zmluva je evidovaná u prenajímateľa pod číslom: ÚVTOS 16/32-2018.

V Ružomberku, dňa:

V Ružomberku, dňa:

.....  
plk. Mgr. Daniel Ševc  
riaditeľ

.....  
[černá štvorcová pečiatka]  
nájomca

## Príloha: Zápisnica o prevzatí bytu k zmluve č. ÚVTOS 16/32-2018.

Zemlje slove: vzgojstva in uradenstva brata v najnoviji dobi

[illegible]\* *Practitioner*, in its review.[illegible]

15. <http://www.irs.gov>