



ZMLUVA O NÁJME SLUŽOBNÉHO BYTU

uzatvorená v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a s § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Svätý Jur,
 zastúpené: Ing. Šimonom Gaburom, primátor
 Sídlo: Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur
 IČO: 00 304 832
 DIČ: 2020662138
 bank. spoj. : VÚB, a. s. Pezinok
 číslo účtu : 624112/0200
 IBAN : SK 34 0200 0000 0000 0062 4112
 e-mail: msu@svatyjur.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: Juraj Šustek,
 nar. [redacted]
 trvale bytom: [redacted]
 občan SR

(ďalej len „Nájomca“)

sa dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Čl. I

Predmet nájmu a opis služobného bytu

1. Prenajímateľ je vlastníkom služobného bytu uvedeného v bode 2. na 1. poschodí v budove zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, súpisné číslo 848/2, postavenom na parcele registra „CKN“ č. 434/5, obec Svätý Jur, k.ú. Svätý Jur, zapísanej na LV č. 111 vedeným katastrálnym odborom Okresného úradu v Pezinku.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania dvojizbový služobný byt č. A, na 1. poschodí vpravo nachádzajúci sa vo Svätom Jure na ulici Hergottova č.p. 848/2 (ďalej len „byt“), vymedzený v evidenčnom liste pre úhradu výšky nájomného, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

3. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností, a to z : – obývacej izby o výmere 9,70 m², – spálne o výmere 12,30 m².
4. Príslušenstvo bytu tvoria : – predsieň o výmere 1,50 m², – kuchyňa o výmere 12 m², – kúpeľňa s WC o výmere 5,40 m² – pivnica č. 2 o výmere 3,39 m².
5. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 40,90 m².
6. Nájomca preberá byt do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, v stave spôsobilom na bežné užívanie. Spolu s nájomcom budú užívať a obývať byt aj rodinní príslušníci: manželka Erika Hanzlíková.
7. Súčasťou zmluvy o nájme bytu je opis bytu, jeho technického stavu a príslušenstva bytu a vybavenie (uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu) a Evidenčný list pre výpočet úhrady nájomného a za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „Evidenčný list“).
8. Prenajímateľ odovzdá byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa protokolu o prevzatí a odovzdaní služobného bytu. So stavom bytu sa nájomca oboznámil a nemá voči nemu výhrady.

Čl. II

Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že nie je v mieste výkonu práce, a v okolí do 50 km od miesta výkonu práce, vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom, alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu, alebo bytového domu, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. V súlade s týmito vyhláseniami berie nájomca na vedomie a akceptuje, že mu nevzniká právny nárok na bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.
2. Nájom bytu je viazaný na vykonávanie drobných údržbárskych prác a zabezpečenie kúrenia v budove zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, ktorej súčasťou je aj predmetný byt, ktorý je definovaný v Čl. I tejto zmluvy.

Čl. III

Cena nájmu – nájomné

1. Výška mesačného nájomného je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca služobného bytu je povinný platiť prenajímateľovi počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy mesačné nájomné za užívanie služobného bytu určené v Evidenčnom liste. Nájomné za užívanie služobného bytu je určené podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že maximálna výška sa zvyšuje o 34,66 EUR za mesiac za ostatné zariadenie a vybavenie súvisiace s jeho kompletnou rekonštrukciou.

Nájomca je povinný nájomné za užívanie služobného bytu, preddavok za spotrebu elektrickej energie – spoločné priestory, plynu a vody platiť v zmysle platného mesačného prepisu platieb ktoré sú súčasťou prílohy tejto zmluvy.

5. Nájomca týmto uznáva pohľadávku, ktorá mu vznikla z titulu užívania bytu, za obdobie od 16.04.2022 do 30.05.2022 vo výške 202,50 EUR a zaväzuje sa ju uhradiť na účet prenajímateľa v termíne do 30.06.2022.
6. Ak sa zmenia skutočnosti, podľa ktorých sa vypočítava nájomné za byt a ktoré sú rozhodujúce pre určenie jeho výšky, nájomca súhlasí s tým, aby sa zmenila výška nájomného za byt od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, na základe písomného oznámenia prenajímateľa.
7. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu majú charakter mesačných paušálnych úhrad a ich cena je uvedená v evidenčnom liste pre úhradu výšky nájomného ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Úhrada za plnenie poskytnuté s užívaním bytu v podobe poplatku za spotrebu elektrickej energie v byte nie je zahrnutá vo výške nájomného. Mesačná úhrada za spotrebu elektrickej energie – spoločné priestory, plynu a vody je stanovená vo výške preddavkových platieb stanovených dodávateľom služby pre dané obdobie a spravuje sa vyúčtovaním ktoré zasiela dodávateľ služby prenajímateľovi.
8. Poplatky a nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhrádzať včas a riadne, so spôsobom platby určeným prenajímateľom.

Čl. IV

Užívanie bytu, oznamovacia povinnosť

1. Nájomca v súlade s čl. I. bodom 6. tejto zmluvy oznámil prenajímateľovi počet a zoznam osôb, vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom byt užívať. Ak byt budú po vzniku nájmu užívať aj iné osoby, odlišné od nájomcu a osôb oprávnených podľa čl. I. bodu 6. tejto zmluvy, môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od tejto zmluvy podľa Čl. VII bodu 8.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa bodu. 1 len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Pri znížení počtu osôb podľa bodu 1 nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (v prípade úmrtia úmrtný list).

Čl. V

Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. O prevzatí bytu nájomcom sa spíše protokol o prevzatí bytu, podpísaný nájomcom a prenajímateľom.

3. Nájomca odovzdá byt prenajímateľovi po ukončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie spôsobené užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše písomný protokol o odovzdaní bytu.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca nie je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, prípadne užívať byt na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav bytu a jeho príslušenstva v čase uzatvárania tejto zmluvy.
4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájmomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v Čl. I tejto zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájmomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, pričom sa berie zreteľ na bežné opotrebenie.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájmomcom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu drobných opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ podľa Čl. VI bod 1.
9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa Čl. VI bodov 5 - 8 tejto nájomnej zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a vyžiadať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
11. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.

12. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.
13. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody si musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu.
14. Po skončení nájmu sú nájomca bytu a jeho rodinní príslušníci povinní do 15 dní uvoľniť prenajatý byt bez náhrady v užívaniashopnom stave.

Čl. VII

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú do 30.05.2024.
2. Nájom bytu končí tiež dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote.
3. Nájomca môže nájom bytu vypovedať bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Ku dňu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt vypratať a tento v stave zodpovedajúcej dobe užívania odovzdať prenajímateľovi, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla v prípade porušenia tohto bodu zo strany nájomcu.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že pri nájme bytu ako bytu služobného, nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi ani k prechodu nájmu bytu na iné osoby.
7. Nájomca vyhlasuje, že si je plne vedomý toho, že na byt nevzniká právny nárok na jeho odkúpenie a že v prípade zániku nájmu nebude požadovať bytovú náhradu.
8. Nájomnú zmluvu je možné výnimočne zrušiť i okamžite s účinnosťou ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od nájmovej zmluvy druhej strane. Nájomca je takto oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak sa byt stane bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca (alebo jeho rodinní príslušníci) napriek písomnej výstrahe hrubo porušuje domový poriadok, resp. pravidlá spolunažívania v dome, ďalej ak nájomca mešká s platením nájomného viac ako 3 mesiace alebo ak nájomca umožní predmet nájmu užívať aj iným osobám, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomný pomer podľa tejto zmluvy sa riadi zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a Zásadami bytovej politiky prenajímateľa. Pri zmene

všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primeraným spôsobom upraví nájomnú zmluvu.

2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
5. Nájomca týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, dátum narodenia, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa, a to po dobu trvania nájmu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia. Zmluva bude zverejnená podľa § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavujú sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list a protokol o prevzatí bytu.
9. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
10. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach. Jedno (1) vyhotovenie nájomnej zmluvy obdrží nájomca a tri (3) prenajímateľ.

Vo Svätom Jure, dňa 25.5.2022

Vo Svätom Jure, dňa 25.5.2022

Za prenajímateľa:
Ing. Šimon Gabura
primátor mesta



Za nájomcu:
Juraj Šustek

EVIDENČNÝ LIST

Kategória bytu:

pre výpočet úhrady nájomného a za služby spojené s užívaním bytu

I. II. III. IV.

podľa zákona NR SR č. 18/96 Z.Z. v znení neskorších predpisov

štvrť / 4:

Č.or.

užívateľa bytu: JURAJ ČUČEK Byt č: A Poloha bytu 1. POSCHODIE

základné príslušenstvo - evidencia o byte

- a) vykurovanie bytu: ústredné - diaľkové - etážové - plynové - elektrické - kachle - iné
- b) byt má kúpeľňu - sprchovací (kúpeľňový) kút v byte - mimo bytu (na tom istom - inom poschodí) - nemá kúpeľňu ani sprch. (kúpeľ.) kút
- c) byt má splachovací záchod v byte - mimo bytu (na tom istom - inom poschodí)
- d) výška obytných miestností do 2.7 m
- e) upratovanie spoločných priestorov v dome vykonáva - vlastník domu - užívateľa bytu
- f) dom je vybavený výťahom - áno - nie

II. Údaje o spolubývajúcich

	Meno a priezvisko
1.	ERIKA HANZLIKOVÁ
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
7.	
8.	
9.	
10.	
11.	
12.	
13.	
14.	
Počet rodín 1	

III. Výmera bytu v m²

Obytná plocha miestnosti	m ²
1. izba	9,70
2. izba	10,30
3. izba	
4. izba	
5. izba	
obytná hala	
Spolu	20
z toho pl. presah. u jedn. miest. 25 m ² len u II. a III. kat.	

Plocha vedľajšej miestnosti	m ²
kuchyňa do 12 m ²	12
neobytná kuchyňa nad 12 m ²	
predsieň	1,50
neobytná hala	
komora	
Spolu	13,50
Ostatná plocha	
Kúpeľňa + WC	5,40
Špajza	
Celková plocha spolu	

IV. Zníženie za chýbajúce zariadenie

Položka	v €
ak v byte nie je zavedený plyn alebo elektr. na varenie	
ak je byt vybavený len kúpeľňovým alebo sprch. kútom, ktorý netvorí samost. miest.	
ak je záchod umiestnený v kúpeľni	12€/rok
ak je kúpeľňa vybavená zariadením na ohrievanie vody len na pevné palivo	
ak nie je byt vybavený špajzou alebo špajzovou skriňou	
ak nie je súčasťou bytu pivnica	
ak je v byte I. a II. kat. základné príslušenstvo mimo bytu	
ak má byt I. kat. len čiastočné základné príslušenstvo	
ak tvorí byt jediná miestnosť	
Spolu	12€/rok

V. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu

Položka	€
kuchynská linka	109,60/rok
sporák	19,93/rok
vstavaná skriňa kusov	
po.....€	43,67/rok
ostatné	37,50/rok
Spolu	210,7€ /rok

VI. Ostatné zariadenie a vybavenie bytu - ročná výška nájomného

Položka	ročné% opotrebenia	životnosť v rokoch
sporák, varič	6,5	15
kuchynská linka	5	20
vstavaná skriňa	5	20
elektrický bojler	10	10
prietokový ohrievač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájomcom bytu na vykurovanie	5	20
meracie a regulačné zariadenie pre tepelnú energiu a vodu	12,5	8

Za vybavenie bytu neuvedeného v odseku VI., ktorým vybaví byt prenajímateľ po dohode s nájomcom, sa výška dohodnutého nájomného neobmedzuje.

Po uplynutí životnosti ostatného zariadenia a vybavenia bytu, alebo v prípadoch, keď nie je možné zistiť obstarávacú cenu, maximálne mesačné nájomné predstavuje za :

Položka	€
sporák	
kuchynská linka	
každé ostatné zariadenie a vybaven.	

a užívanie bytu: Bc. Andrea Földesiová

POLOŽKA	€
ročná plocha 22 m ² x 1,121957	24,62 € / mesiac
plocha vedľajších miestností 13,80 m ² x 0,524464	7,10 € / mesiac
sadzba za základné prevádzkové zariadenie bytu I. 203,94€ / 6144,- / II. 5380,- / III. 3840,-	204 € / rok = 17 € / mesiac
sadzba za ostatné zariadenie a vybavenie bytu V.	210,70 / rok = 17,56 / mesiac
1. medzisúččet	66,34 / mesiac
zniženie za chýbajúce základné prevádzkové zariadenie bytu / IV. /	12 € / rok = 1 € / mesiac
2. medzisúččet	65,34 / mesiac
8. ostatné zariadenie a vybavenie bytu po jeho kompletnej rekonštrukcii a na základe dohody medzi najímateľom a prenajímateľom	34,66 / mesiac 100,- € / mesiac

3. medzisúččet

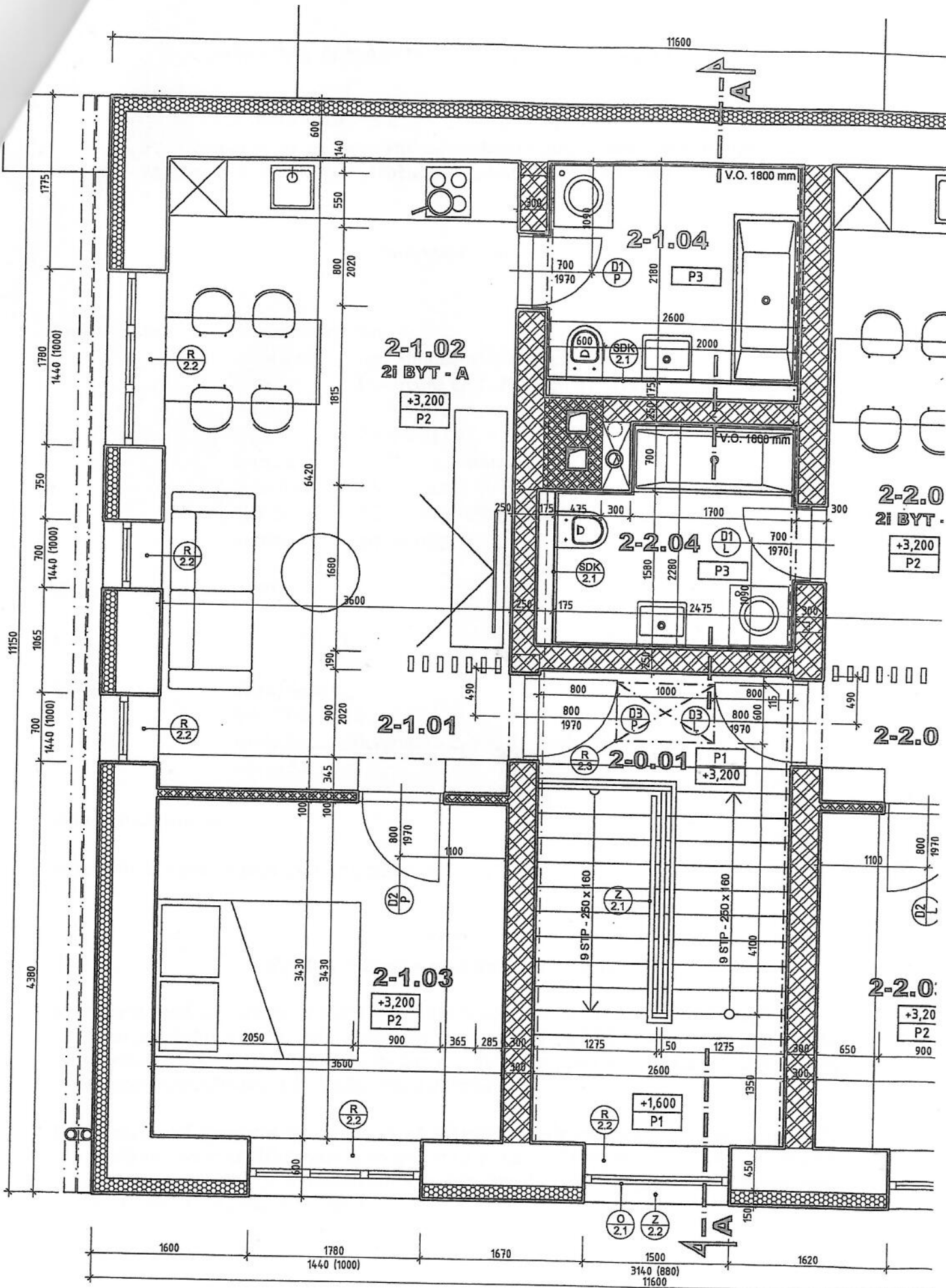
VIII. Výpočet nájmu za užívanie bytu a zálohy za služby

	Platí od	Zmeny od dňa			
	€				
9. počet členov domácnosti vrátane detí	2				
10. ročná úhrada za nájom bytu	-				
11. mesačná úhrada za nájom bytu	100,00				
12. mesačná záloha na teplo a teplú vodu	20,00				
13. mesačná záloha vodné - stočné	10,00				
14. mesačná záloha na STA					
15. mesačná záloha na upratovanie spol. priestor.					
16. mesačná záloha na odvoz smetí a popola					
17. mesačná záloha na spotrebu el. energie	5,00				
18. mesačná záloha na čistenie komínov					
19. nebytové priestory					
20. nábytok					
21.					
22.					
23.					
24.					
25.					
spolu mesačná úhrada nájomného a za služby spojené s užívaním bytu	135,00				

Konverzný kurz: 1 EUR = 30,1260 SK

Podpis prenajímateľa

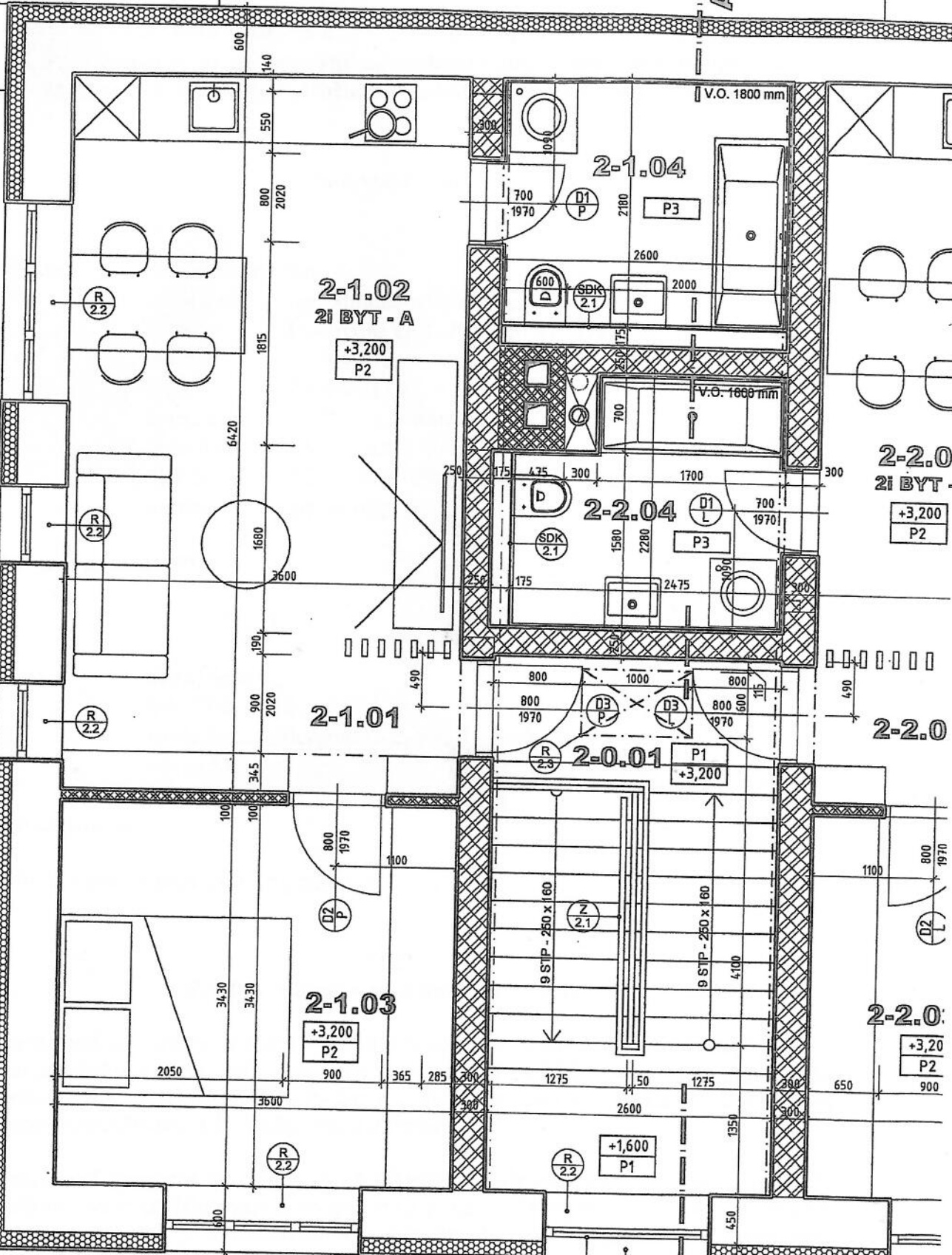
Podpis užívateľa bytu



11600



1175
1780
1440 (1000)
750
700
1440 (1000)
1065
700
1440 (1000)
11150
4380



1600
1780
1440 (1000)
1670
1500
3140 (880)
11600
1620