

Nájomná zmluva o nájme služobného bytu č. 153/2022/5

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka (ďalej OZ)
v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

Slovenská republika

v správe:

Slovenské banské múzeum

Kammerhofská 2

969 01 Banská Štiavnica

zastúpené:

Mgr. Zuzanou Denkovou, PhD., riaditeľkou múzea

Bankové spojenie:

Štátna pokladnica

č. ú.: 7000393520/8180

IBAN: SK78 8180 0000 0070 0039 3520

IČO: 35998652

DIČ: 2021131189

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

a

Nájomca:

Mgr. Tomáš Pastucha

uvy o nájme služobného bytu za týchto podmienok:

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ Slovenské banské múzeum v Banskej Štiavnici je správcom majetku štátu – budovy na Námestí Sv. Trojice č. 8 v Banskej Štiavnici, súpisné číslo 12, 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. 3212, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, výmera 834 m².
2. Z uvedenej nehnuteľnosti prenájomca prenecháva do nájmu služobný byt nachádzajúci sa v uvedenom objekte na dočasné užívanie. Byt má ústredné vykurovanie, dve izby (38,35 m²), samostatnú kuchyňu (5,50 m²), predsieň (4,80 m²), halu (4,80 m²), kúpeľňu (3,35 m²), WC (1,60 m²). Plocha obytných miestností je 43,85 m², plocha vedľajších miestností je 14,55 m², terasa 25,30 m². Celková plocha služobného bytu je 83,70 m².
3. Byt je vybavený 80 litrovým elektrickým bojlerom (zaradený do majetku SBM v r. 2021) a WC (zaradený do majetku SBM v r. 2021).
4. Byt má v zmysle – zákona č. 189/1992 Z. z. charakter služobného bytu a jeho užívanie je spojené so statusom zamestnanca SBM a zároveň i vykonávaním funkcie domovníka v Galérii J. Kollára a Berggerichte a kuriča pre všetky kotolne SBM.
5. Prenajímateľ prenecháva služobný byt nájomcovi výlučne za účelom bývania. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a bez závad ho prebral na základe

preberacieho protokolu (*príloha č. 1*), v ktorom sú aj odpisy stavu meračov elektriny, plynu, vody do svojho užívania, a to na účely bývania.

6. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok II

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy oznámiť prenajímateľovi počet a mená osôb, ktoré s ním budú trvale žiť v spoločnej domácnosti a spoločne tak užívať byt. Nájomca je oprávnený zvýšiť počet osôb trvale sa zdržiavajúcich v byte po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, súhlas prenajímateľa sa nevyžaduje v prípade nezaopatreného dieťaťa nájomcu, manžela nájomcu alebo osoby, voči ktorej má nájomca vyživovaciu povinnosť. Zmeny v počte osôb trvale sa zdržiavajúcich v byte je nájomca povinný nahlásiť prenajímateľovi písomne, najneskôr do tridsať (30) kalendárnych dní od vzniku takejto skutočnosti (zvýšenie alebo zníženie počtu osôb).
2. Pokiaľ je nájomca prihlásený k trvalému pobytu v služobnom byte SBM, po skončení doby nájmu je prenajímateľ oprávnený odhlásiť nájomcu z trvalého pobytu, ako aj ostatné osoby prihlásené k trvalému, resp. prechodnému pobytu s nájomcom.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
5. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hrozacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
6. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou (§ 687 odsek 2 OZ) do výšky 30 eur mesačne. Nutnosť výkonu opráv nad rámec drobných opráv a údržby nad rámec bežnej údržby, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 odsek 1 OZ). Zaväzuje sa tiež užívať predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu tak, aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 OZ).
8. Nájomca zabezpečí ochranu bytu, vrátane ochrany spoločných priestorov (spoločné schodište, dvorček) v bežnom štandarde, aby nedošlo k spôsobeniu škôd na prenajatom majetku – povinnosť nájomcu riadne uzamykať spoločné priestory. Pod bežným štandardom zabezpečenia ochrany bytu a spoločných priestorov podľa tohto ustanovenia sa tiež rozumie povinnosť nájomcu pri užívaní bytu dodržiavať plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany podľa ustanovení § 4 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi.

9. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu.
10. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
11. Nájomca je povinný pristúpiť na zmenu podmienok nájmu v prípade, že sa zmenia právne normy týkajúce sa nájomných vzťahov oproti tým, ktoré platili v čase uzavretia tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný počas svojej neprítomnosti zabezpečiť náhradnú osobu (kvôli bezpečnosti objektov).

Článok III **Doba nájmu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu do 30.6.2023.

Článok IV **Platenie nájomného a záloh za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Výška nájomného vypočítaná v zmysle zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov – Opatrenie MF SR č. 01/R/2011 tvorí *prílohu č. 2* tejto zmluvy. Mesačná úhrada nájomného je znížená o 40% za vykonávanie funkcie domovníka a spoluprácu s vlastnou ochranou SBM pri zabezpečení ochrany majetku objektov Galérie Jozefa Kollára a objektu Berggericht na Námestí Svätej Trojice, Banská Štiavnica a povinnosť počas svojej neprítomnosti zabezpečiť náhradnú osobu. Postup pri zabezpečení ochrany objektov tvorí *prílohu č. 3* tejto nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť mesačné nájomné v sume 42,06 EUR (slovom: štyridsaťdva EUR a 6 eurocentov) a mesačnú zálohu za služby (vykurovanie + vodné – stočné) vo výške 92,00 EUR (slovom: deväťdesiatdva EUR) - *príloha č. 2* výpočet výšky nájmu.
3. Nájomné a splátky (zálohy) za médiá a služby spojené s užívaním služobného bytu podľa výpočtu v *prílohe č. 2* bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi mesačne záškami zo mzdy. Nájomca súhlasí so záškami zo mzdy v rozsahu alikvotne stanovenej mesačnej výšky nájmu a záloh za médiá v sume 134,06 EUR (slovom: jedenstotridsaťštyri 06/100 €). Skutočná výška cien a celkových preddavkov sa zúčtujú vždy za príslušný kalendárny rok k 31. decembru, ako aj ku dňu skončenia nájmu.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, úhrady za poskytované služby a médiá spojené s užívaním služobného bytu, spôsob platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, upraví osobitný právny predpis (§ 696 odst. 1 OZ).

Článok V **Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, uplynutím doby nájmu v zmysle Článku II. odsek 1. tejto zmluvy alebo písomnou výpoveďou.

2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu aj pred dohodnutou dobou nájmu, ak:
 - nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,
 - nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako jeden mesiac alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžadujú opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia,
 - nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať túto nájomnú zmluvu bez udania dôvodu.
4. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi náklady, ktoré mu vzniknú na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho pôvodne nájomca prevzal, a to v prípade, že konaním nájomcu došlo k poškodeniu bytu, resp. k zhoršeniu jeho stavu nad rámec obvyklého opotrebenia.
6. Dňom skončenia nájmu je nájomca povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi. Zánik nájmu podľa tejto zmluvy nezakladá nárok nájomcovi ani členom jeho domácnosti na poskytnutie žiadnej bytovej náhrady prenajímateľom, s výnimkou ust. §4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti. V takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol.
3. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch a po jej podpise jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná vôľa 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 1.7.2022

Prenajímateľ
Mgr. Zuzana Denková, PhD.
riaditeľka múzea

Nájomca
Mgr. Tomáš Pastucha

Preberací protokol
vyhotovený k Nájomnej zmluve o nájme služobného bytu

Odovzdávajúci („prenajímateľ“):

Slovenské banské múzeum
Kammerhofská 2
969 01 Banská Štiavnica
zastúpené: Mgr. Zuzanou Denkovou, PhD., riaditeľkou múzea
IČO: 35998652
DIČ: 2021131189

Preberajúci („nájomca“):

Mgr. Tomáš Pastucha

Dôvod vyhotovenia protokolu:

Protokol je vyhotovený v nadväznosti na Nájomnú zmluvu o nájme služobného bytu č. j. /2021, predmetom ktorej je prenájom služobného bytu múzea na Námestí sv. Trojice č. 8. Predmet a účel nájmu je špecifikovaný v Čl. I tejto zmluvy.

Služobný byt je v stave spôsobilom na okamžité užívanie, bez zjavných závad a poškodení.

V Banskej Štiavnici, dňa

Za odovzdávajúceho:

Za preberajúceho:

Výpočet výšky nájomného

Prenajímateľ: Slovenská republika
 v správe: Slovenské banské múzeum
 Kammerhofská 2
 969 01 Banská Štiavnica
 zastúpené: Mgr. Zuzanou Denkovou, PhD., riaditeľkou 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: Mgr. Tomáš Pastucha

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.

výpočet nájmu bytu za mesiac:

obytné miestnosti v m ²	43,85 x 1,121954 = 49,20 EUR
vedľajšie miestnosti v m ²	39,85 x 0,524464 = 20,90 EUR

II. služby:	a) mesačná úhrada za vodné a stočné	12,00 EUR
	b) mesačná záloha za vykurovanie	80,00 EUR

III. sumarizácia položiek:

mesačná úhrada za:	nájom bytu	70,10 EUR
	zníženie nájmu o 40 %	- 28,04 EUR
	nájomné po znížení	42,06 EUR
úhrada za vodné a stočné	12,00 EUR	
záloha za vykurovanie	80,00 EUR	

SPOLU: **134,06 EUR**

Mesačná úhrada za nájom bytu po zaokrúhlení je 134,06 EUR.

Slovom: Jedentotridsaťštyri a 06/100 EUR

Postup pri zabezpečení ochrany objektov

Charakteristika bytov a povinnosti nájomcov

Byty majú v zmysle zákona č. 189/1992 Z. z. o charaktere služobných bytov a ich užívaníe je spojené:

- s vykonávaním práce v múzeu,
- s vykonávaním práce domovníkov,
- so zabezpečením obsluhy kotolní v SBM,
- so spolupracou s vlastnou ochranou SBM pri zabezpečení ochrany majetku objektov Galérie Jozefa Kollára a objektu Berggricht na Námestí Svätej Terezie a to nasledovným spôsobom:

- V prípade spustenia elektronického zabezpečovacieho systému (E-ZS) komanduje zamedzenie vstupu ochrany (VO) nájomca.
- Nájomca vedľa vlastného uváženia skontrolová objekt Galérie Jozefa Kollára a objekt Berggricht, v prípade zistenia pokusu o vniknutie skutočnosť bezodkladne ohlásí vedúcemu odd. SR.

Príprava objektu nájomca oznámi prístupnosti VO výkladok a zapnutie E-ZS.

- V prípade škody na prístroji SBM nájomca bezodkladne hlási vedúcemu SBM.

Administrácia: odd. Správa majetku, kúpeľníckej činnosti, celkovému výsledku elektrickej energie nájomca

Príprava objektu nájomca oznámi prístupnosti VO výkladok a zapnutie E-ZS.

- Nájomca vo výnimočných prípadoch v komunikácii s vedúcim odd. zabezpečí kontrolu objektu, zakázanie objektu, kontrolu výstavby objektu, kontrolu objektu (po skončení pracovnej doby interných zamestnancov, cez výkladok - napríklad pri tržníctve, výstav, oskutočnení kultúrnych podujatí).

Odpovede: odd. Správa majetku, kúpeľníckej činnosti, celkovému výsledku elektrickej energie nájomca

Administrácia: odd. Správa majetku, kúpeľníckej činnosti, celkovému výsledku elektrickej energie nájomca

SPISOVÝ OBAL