

Zmluva o nájme služobného bytu **(ďalej len „zmluva“)**

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 Ústav na výkon trestu odňatia slobody Ružomberok
Sídlo:	Dončova 6, 034 01 Ružomberok
Korešpondenčná adresa:	Dončova 6, priečinok 62, 034 01 Ružomberok
Právna forma:	rozpočtová organizácia, zriadená Zriaďovacou listinou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 31.1.2010 v znení dodatku č.1
Štatutárny orgán:	plk. Mgr. Ľubomír Bačkor, riaditeľ Ústav na výkon trestu odňatia slobody Ružomberok (ďalej len „riaditeľ“)
IČO:	00738379
DIČ:	2020586535
IČ DPH:	SK2020586535
Bankové spojenie:	
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 príslušník, ktorý vykonáva štátnu službu v Ústave na výkon trestu odňatia slobody Ružomberok (ďalej len „ústav“) alebo zamestnanec, ktorý vykonáva pre ústav prácu na základe pracovnej zmluvy.
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. 51 na 5. nadzemnom podlaží v dome súpisné č. 4988, č. orientačné 13 na sídlisku Kľačno v Ružomberku. Výmera bytu je 68,34 m².
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. Nájom služobného bytu sa vypočítava v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1.decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008
8. Byt č. 51 pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, a príslušenstva, ktorým je predsieň, chodba, šatník, kúpeľňa a WC, balkón a loggia. Súčasťou bytu je i pivnica.
9. Byt je postavený v roku 2001 a výbava bytu je uvedená v zápisnici o prevzatí bytu.
10. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.
11. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností opätovne oboznámil dňa 09.12.2022 za prítomnosti zástupcu prenajímateľa a správcu bytov.
12. Prenajímateľ odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu dňom 1.1.2023.

Čl. II. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od 1.1.2023 do 31.12.2023 za predpokladu trvania služobného pomeru nájomcu v ústave.
2. V prípade skončenia služobného pomeru nájomcu v ústave, sa končí aj nájom bytu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, závažnosť ktorých posúdi prenájomiteľ, môže prenájomiteľ poskytnúť primeranú lehotu na vypratanie bytu, ktorá však nesmie byť dlhšia ako 3 mesiace od skončenia služobného pomeru.

Čl. III. Cena nájmu, poplatok z omeškania

1. Dňom prevzatia bytu vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomiteľovi 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. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu.
4. Na dodávku elektrickej energie a na odvoz TKO nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného (počet osôb, zmena právnych alebo cenových predpisov) prenájomiteľ má právo výšku nájomného upraviť. Prenajímateľ upravenú výšku nájomného oznámi nájomcovi písomne do 3 pracovných dní od vzniku zmeny, najneskôr do termínu jeho splatnosti.
6. Výšku nájomného prenájomiteľ zmení v prípadoch uvedených v bode 5. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenájomiteľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomiteľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 1 € za každý aj začatý mesiac. Nájomné platené bankovým prevodom sa považuje za zaplatené pripísaním na účet prenájomiteľa.

8. 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. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi výkon všetkých práv spojených s užívaním bytu.
2. 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“).
3. 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.
4. Ak nájomca nevykoná drobné opravy a bežnú údržbu, ktorú je povinný vykonať, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.
7. Potrebu opráv, ktorých vykonanie prináleží prenajímateľovi, je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi popri prípade správcovi (ByPo s. r. o. Ružomberok), inak zodpovedá za škodu.
8. Nájomca je povinný písomne do 3 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 a lehota sa vzťahuje aj na nahlásenie každej zmeny v počte osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti.
9. Nájomca je povinný pri ukončení nájmu služobného bytu, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, vymaľovať bielym hygienickým náterom všetky miestnosti služobného bytu, zabezpečiť vypratanie služobného bytu, vyčistenie služobného bytu, zariadení a vybavenia, ktoré sú súčasťou služobného bytu.

Čl. V.

Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (čl. II bod. 1 zmluvy),
 - b) dňom skončenia služobného pomeru (čl. II bod 2. zmluvy),

- c) dohodou zmluvných strán,
 - d) výpoveďou.
2. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
 3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
 4. Nájomca v prípade zániku nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.
 5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenájomateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenájomateľovi 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 prenájomateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.01.2023. V prípade, že zmluva nebude zverejnená najneskôr jeden deň pred zmluvne určeným dňom nadobudnutia účinnosti, nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ.“
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu uvedeného v čl. I. bod 9 tejto zmluvy.
3. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri vyhotovenia obdrží prenájomateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
4. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa v mieste výkonu práce t.j. v meste Ružomberok stane vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, uvedenú skutočnosť bezodkladne písomne oznámi prenájomateľovi.
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.
7. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť Nájomná zmluva o nájme bytu č. ÚVTOS-92-8/32-2021 zo dňa: 21.12.2021.

8. Zmluva je evidovaná u prenajímateľa pod číslom: UVTOS-01227/32-RK-2022-9

V Ružomberku, dňa:

V Ružomberku, dňa:

.....
plk. Mgr. Ľubomír Bačkor
riaditeľ

.....

nájomca

Príloha: Zápisnica o prevzatí bytu k zmluve č. UVTOS-01227/32-RK-2022-9

Nájomník odovzdáva týmto jeho vystrojenia a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri prevzatí (oddiel A) a zverenie stavu vystrojenia a zariadenia v nájomnej dobe (oddiel B) s výnimkou nižšie uvedených zámerných zásad, ktoré sú súčasťou stavu bytu alebo jeho vystrojenia a zariadenia súdnu mieru obvyklého opotrebenia.

Nájomník sa zaväzuje odovzdať tieto základy do _____

Zistené základy:

V _____ dňa _____ 19____

nájomník _____ zástupca organizácie bytového hospodárstva _____

Nová adresa nájomníka _____

* Prečítajte, čo sa nechová!

Anonymizované

č. v dome čp. /č. orient. v ulici - nameri ...
 miesto nájomníkom ...
 ktorému bol byt pridelený rozhodnutím ... v ... zo dňa ... 19 ...
 č. j. Byt v sútení, prizemí, poschodí, podkrovi; skládá sa z ...
 kuchyne, izieb, predsiene, haly, komory, spajky, kúpeľne, záchodov, ...
 ... balkónov, ... pivnice, ďalej z ...
 s týmito výstavbami a zariadením:

a) Celkový stav

Vysvetlenie a zaradenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (ide, ako, stav, počet vypínacov, zariadení umiestnenie elektrického sieť)	
2. Kúrenie (všeobecný stav)	
3. Plynovod (ide, ako, počet koha- tikov atď.)	
4. Vodovod (ide, ako, počet kohútikov atď.)	
5. Zamknutie okien (všeobecný stav, po- škozovanie, kľúč, atď.)	
6. Návry okien dvere podlahy stien	
7. Obklady stien (ide, ako)	
8. Rokyty, balizáže (stav, počet, umiest- nenie)	
9. Ostatné (zvony, b- domáci telefón a iné, stav, druh, umiestnenie, počet)	
10. Pivnice (navrhujúce telefón, garáženie okien, dverí, dvere a iné)	

b) Špecifický popis

typ operace / popis					
lucyda	pocet, radiatory	pocet			
	spotřeba				
	osvětlovací instalace				
	míst dle				
	výhledů				
	podlaží				