

**ZMLUVA O NÁJME BYTU****Čl. 1****Účastníci zmluvy**

**PRENAJÍMATEL:** Slovenská republika  
 správca: Fakultná nemocnica Trnava  
 sídlo: A. Žarnova 11, 917 75 Trnava  
 IČO: 00 610 381  
 DIČ: 2021191084  
 IČ DPH: SK2021191084  
 štatutárny orgán: MUDr. Daniel Žitňan, MPH, generálny riaditeľ  
 Ing. Gabriela Demčáková, ekonomický riaditeľ  
 bankové spojenie: Štátna pokladnica  
 IBAN: SK54 8180 0000 0070 0028 1238  
 zriadený: Zriaďovacou listinou MZ SR č. 1970/1991-A/IV-1 zo dňa  
 14.6.1991, v znení neskorších rozhodnutí  
 (ďalej len „Prenajímateľ“)

a

**NÁJOMCA:** MUDr. Peter Petruš,  
 nar.:  
 rodinný stav:  
 trvale bytom:  
 štátna príslušnosť:  
 IBAN:  
 bankové spojenie:  
 (ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca spoločne ďalej aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj „Zmluvná strana“)

**u z a t v á r a j ú**

v súlade s ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 189/1992 Zb.“) a ust. § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

**ZMLUVU O NÁJME BYTU**  
(ďalej len ako „Zmluva“)

za týchto podmienok:

**Čl. 2****Úvodné ustanovenia**

Prenajímateľ je štátnou príspevkovou organizáciou v zriaďovateľskej pôsobnosti Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky podľa ust. § 21 a nasl. zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.  
 Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, ktorý je vedený v katastri nehnuteľností, pre okres Trnava, obec Trnava, kat. územie Trnava, na LV č. 2467 v časti A – LV: majetková podstata je stavba charakterizovaná ako bytovka 12b.j. súp. č. 7163 postavená na pozemku parc. č. 6481 zastavané plochy a nádvoria o výmere 461 m<sup>2</sup> (ďalej len „bytový dom“).

### Čl. 3 Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu predmet nájmu a to **služobný 2 izbový byt č. 12** určený na trvalé bývanie zamestnancov Prenajímateľa nachádzajúci sa na II. nadzemnom podlaží bytového domu špecifikovaného v Čl. 2 tejto Zmluvy o výmere 81,27 m<sup>2</sup>, ktorý pozostáva z:
  - 2 obytných miestností o výmere 35,78 m<sup>2</sup>,
  - vedľajších miestností - kuchyňa, kúpeľňa, 2 x chodba, WC, špajza a pivnica o výmere 45,49 m<sup>2</sup>,
  - súčastí bytu - vnútorného vybavenia bytu a to: kuchynská linka, elektrický sporák, vodovodné batérie 3 kusy, WC misa, umývadlo, vaňa, radiátory, rozvody elektrickej inštalácie, ústredného kúrenia, vody (SV a TUV), plynu, kanalizácie, zvod spoločnej televíznej antény, v spoločných častiach domu sa nachádza poštová schránka a zvonček (ďalej len „predmet nájmu“),ktorý je viazaný na prácu vykonávanú Nájomcom pre Prenajímateľa, t.j. na existenciu pracovného pomeru medzi Nájomcom a Prenajímateľom.
2. Popri práve užívať predmet nájmu má Nájomca právo užívať spoločné časti domu ktorými sú najmä: vchod, chodba, schodišťa, povala...
3. Byt (obytné miestnosti a vedľajšie miestnosti okrem pivnice), vrátane vnútorného vybavenia je ohraničený vstupnými dverami do bytu.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví Prenajímateľ zápisnicu v dvoch vyhotoveniach, po jednom vyhotovení pre každú Zmluvnú stranu, v ktorej sa opíše stav predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom jeho účelovému určeniu.
6. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do nájmu Nájomcovi výlučne za účelom bývania.
7. Nájomca vyhlasuje, že je si vedomý toho, že nájmom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a že v mieste výkonu práce nie je vlastníkom, spoluvlastníkom, nájmomcom alebo spoločným nájmomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

### Čl. 4 Nájomné a ceny služieb spojených s užívaním bytu

8. Dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy vzniká Nájomcovi povinnosť platiť Prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu. Prvé nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi ku dňu 31.01.2019 v súlade s ustanoveniami Zmluvy.
9. Výška nájomného bola stanovená v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení, podľa ktorého sa za byt I. kategórie považuje suma v EUR:

9.1

Typ miestností	plocha v m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/mesiac
a) obytné miestnosti	35,78	1,121954	40,1435
b) vedľajšie miestnosti	45,49	0,524464	23,8578
<b>Spolu:</b>	<b>81,27</b>		<b>64,0013</b>

9.2

Ceny nájmu bytu za mesiac sa zvyšujú o cenu nájmu **základného prevádzkového zariadenia bytu** za rok, ktorého maximálna cena je 203,943438 EUR/rok, t.j. **16,9952 EUR/mesiac**.

9.3

#### **Cena nájmu za ostatné zariadenia a vybavenia bytu v EUR/mesiac:**

a) za sporák	0,995818
b) za kuchynskú linku	0,995818
c) za ostatné zariadenie a vybavenie	0,630684
<b>Spolu:</b>	<b>2,62232 EUR</b>

**Celková výška nájomného v EUR/ mesiac je 83,6188 EUR.**

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačných preddavkoch za služby spojené s užívaním predmetu nájmu:
  1. vodné a stočné 13,00 EUR bez DPH/mesiac
  2. teplá úžitková voda 12,63 EUR bez DPH/mesiac
  3. teplo a ohrev vody 55,55 EUR bez DPH/mesiac
  4. elektrická energia spol. priestorov 0,75 EUR bez DPH/mesiac
  5. odvoz domového odpadu 1,24 EUR bez DPH/mesiac**Služby spojené s užívaním predmetu nájmu spolu: 83,17 EUR bez DPH/mesiac**

K platbám za služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude účtovaná aktuálna výška DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú splatné mesačne do konca bežného mesiaca na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zaplatené včas, ak je pripísaná príslušná suma na účet Prenajímateľa v dohodnutej dobe splatnosti. V prípade omeškania s plnením peňažnej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi poplatok z omeškania vo výške podľa ust. § 4 nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z. . Zálohová platba za služby spojené s užívaním predmetu nájmu uvedená v bode 3. tohto článku pod bodom 1. – 5. bude Nájomcovi zúčtovaná na základe skutočného odberu alebo na základe priemeru vypočítaného pomerom k celku a to na základe vyúčtovania doručeného Prenajímateľovi dodávateľmi energií, spravidla v termíne do 31. 05. bežného roka za predchádzajúce účtovné obdobie.
3. Prenajímateľ má právo zvýšiť dohodnuté nájomné v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie nájomného (Rozhodnutia Ministerstva financií SR vo veciach regulácie cien nájomného) a zároveň si vyhradzuje právo zvýšiť dohodnutú výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu ak k nim dôjde, avšak maximálne o sumu, o ktorú sa reálne zvýšia platby Prenajímateľa, alebo ak spolu s Nájomcom bude užívať predmetu nájmu aj iná osoba, a to formou dodatku k tejto Zmluve. Nájomca je povinný zmenu výšky nájomného a zmenu platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu akceptovať.
4. Zmenu výšky nájomného a zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu môže Prenajímateľ realizovať od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo Prenajímateľa na vykonanie zmeny, o čom bude vopred písomne informovať Nájomcu.
5. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie nájomného a výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (napr. zmena počtu osôb v domácnosti).

## **Čl. 5 Doba nájmu**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 10 rokov odo dňa vzniku nájmu.
2. Nájom podľa tejto Zmluvy vzniká 01.01.2019. Odo dňa vzniku nájmu je Nájomca oprávnený vstupovať do predmetu nájmu, nasťahovať si nábytok a svoj majetok. Skutočný nájom predmetu nájmu a s tým spojená povinnosť platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu podľa Čl. 4 tejto Zmluvy začína tým istým dňom.

## **Čl. 6 Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. **Práva a povinnosti Prenajímateľa:**
  - a) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a to ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu formou zápisnice.
  - b) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.
  - c) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať opravy a udržiavanie predmetu nájmu, len pokiaľ ide o náklady presahujúce bežnú údržbu.
  - d) Prenajímateľ sa zaväzuje pomáhať Nájomcovi pri riešení problémov, ktoré sa prípadne vyskytnú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

- e) Prenajímateľ sa zaväzuje nevstupovať do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu a mimo času odsúhlaseného Nájomcom. Toto neplatí v prípade hroziaceho nebezpečenstva.
- f) Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za majetok patriaci a vnesený do predmetu nájmu Nájomcom.

## 2. Práva a povinnosti Nájomcu:

- a) Nájomca je povinný včas a riadne platiť nájomné a platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
- b) Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel stanovený v tejto Zmluve a starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
- c) Nájomca je oboznámený, že náklady na bežnú údržbu a bežné opravy do výšky 500,00 EUR zabezpečuje a znáša vo vlastnej réžii.
- d) Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Prenajímateľovi potrebu tých opráv na predmete nájmu, ktoré má znášať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie.
- e) Nájomca je povinný oboznámiť Prenajímateľa s výskytom poistnej udalosti.
- f) Nájomca je povinný udržiavať poriadok v predmete nájmu na vlastné náklady.
- g) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v predmete nájmu stavebné úpravy. Zmeny /stavebné úpravy/ môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v súlade so stavebným zákonom po odsúhlasení projektovej dokumentácie Prenajímateľom. Na náhradu nákladov súvisiacich so stavebnými zmenami má Nájomca právny nárok výlučne v prípade, ak sa k náhrade nákladov Prenajímateľ zaviazal pri vyjadrení súhlasu s týmito zmenami /úpravami/.
- h) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej osobe. Ak Nájomca prenechá predmet nájmu do nájmu podnájmu alebo výpožičky inej osobe, je táka Zmluva neplatná. Nájomca nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
- ch) Nájomca je povinný ohlásiť Prenajímateľovi a odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu.
- i) Nájomca je povinný predmet nájmu zabezpečiť proti vniknutiu cudzích osôb (zamykať).
- j) Nájomca je povinný umožniť kontrolu technického zariadenia predmetu nájmu Prenajímateľovi alebo Prenajímateľom určenej osobe vo vopred dohodnutých termínoch.
- k) Nájomca prevezme od Prenajímateľa kľúče od predmetu nájmu v jednom vyhotovení. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí Nájomca na vlastné náklady. Ďalšie vyhotovené kľúče od predmetu nájmu budú uložené v zalepenej obálke opatrenej podpisom nájomcu a budú uložené u Prenajímateľa. Tieto uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade havárie v neprítomnosti Nájomcu, prípadne na požiadanie Nájomcu. Nájomca je oprávnený vymeniť kľúče od predmetu nájmu na vlastné náklady za predpokladu, že odovzdá jedno vyhotovenie kľúčov Prenajímateľovi v zalepenej obálke opatrenej podpisom Nájomcu. Aj takto uložené kľúče môžu byť použité iba na účel a spôsobom uvedeným v predchádzajúcom texte tohto písmena.
- l) Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na jeho bežné opotrebenie, čistý. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od Prenajímateľa obdržal. O prevzatí predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany zápisnicu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Nájomca sa do 30 dní od skončenia nájmu zaväzuje vyrovnať všetky svoje záväzky voči Prenajímateľovi vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve, s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude Zmluvným stranám známa v čase skončenia nájmu.

## Čl. 7

### Skončenie nájmu

- 1. Nájom sa skončí :
  - a) uplynutím času, na ktorý sa dojednal,
  - b) písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane,
  - d) odstúpením od Zmluvy.
- 2. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť záväzkovo právny vzťah založený touto Zmluvou výpoveďou ak:
  - a) Nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájmom služobného bytu viazaný,

- b) Nájomca hrubo poškodzuje predmet nájmu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
  - c) Nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za dlhší čas ako 3 mesiace, alebo ak prenechal predmet nájmu alebo jeho časť inému do podnájmu,
  - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s bytovým domom naložiť tak, že predmet nájmu nemožno užívať, alebo ak byt alebo bytový dom vyžaduje opravu, pri vykonávaní ktorej ich nie je možné užívať najmenej počas šiestich mesiacov,
  - e) Nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od Zmluvy ak:
- a) Nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi tým vzniká škoda alebo mu hrozí škoda na predmete nájmu,
  - b) Nájomca porušuje ustanovenia tejto Zmluvy,
  - c) Nájomca odmietne podpísať dodatok k Zmluve z dôvodov uvedených v Čl. 4.
4. Nájomca môže kedykoľvek odstúpiť od Zmluvy ak:
- a) predmet nájmu bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť sa stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie alebo zdraviu škodlivý,
  - b) Prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto Zmluvy.
- V prípade odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľa alebo Nájomcu Zmluva zaniká dňom nasledujúcim po doručení písomného odstúpenia od Zmluvy druhému účastníkovi.
5. Pri skončení nájmu sú Zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z podmienok dohodnutých v tejto Zmluve do 30 dní od skončenia nájmu, s výnimkou budúcich peňažných plnení, ktorých výška nebude známa v čase skončenia nájmu. V 30 dňovej lehote od skončenia nájmu Nájomca vyprázdni predmet nájmu a odovzdá ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému opotrebeniu a čistý na základe Zápisu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
6. V prípade, ak Nájomca po ukončení nájmu v lehote uvedenej v bode 5. tohto článku neuvolní predmet nájmu, dáva podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi súhlas k tomu, aby pristúpil k vyprataniu predmetu nájmu svojpomocne s tým, že všetky náklady spojené s vyprataním predmetu nájmu a uložením vecí Nájomcu na mieste, ktoré mu Prenajímateľ oznámi, Prenajímateľovi uhradí Nájomca v ním vyčíslenej a dokladovanej výške. Za účelom zaplatenia takto určených nákladov dáva Nájomca súčasne súhlas k tomu, aby Prenajímateľ uspokojil svoje pohľadávky zadržaním vecí, ktoré sú vlastníctvom Nájomcu a sú uložené na mieste určenom Prenajímateľom.
7. Za každý deň omeškania so splnením si povinnosti podľa bodu 6. tohto článku, až do vypratania predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,- EUR/deň.

## **Čl. 8**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva je platná dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán. Zmluva podlieha zverejneniu v Centrálnom registri zmlúv a nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Všetky zmeny a doplnky týkajúce obsahových náležitostí a podmienok dohodnutých Zmluvnými stranami v tejto Zmluve musia byť vyhotovené v písomnej forme číslovaných a datovaných dodatkov k Zmluve, podpísané oboma Zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov ku ktorým sa vzťahujú, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb, Občianskeho zákonníka a inými hmotnoprávnymi predpismi vo veciach a vzťahoch neupravených v obsahu tejto Zmluvy.

4. Táto Zmluva je vyhotovená štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve sú určené pre Prenajímateľa a dve pre Nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené k uzatvoreniu tejto Zmluvy, záväzne vyhlasujú, že sa s obsahom Zmluvy oboznámili, jej podmienkam porozumeli. K uzatvoreniu Zmluvy pristupujú na základe slobodnej vôle prejavenej zrozumiteľne, určite a vážne, bez pocitu tiesne alebo inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Trnave, dňa:

V Trnave, dňa: .....

Nájomca:

Prenajímateľ:

MUDr. Peter Petruš

MUDr. Daniel Žitňan, MPH  
generálny riaditeľ FN Trnava

Ing. Gabriela Demčáková  
ekonomický riaditeľ FN Trnava