

**Zmluva o nájme služobného bytu**  
**uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č.**  
**189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými**  
**náhradami v znení neskorších predpisov**  
**č. ÚVTOS a ÚVV-42/32-2019**

**Prenajímateľ:**

Názov organizácie: Slovenská republika - Ústav na výkon trestu odňatia slobody  
a Ústav na výkon väzby Ilava  
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zriaďovacou listinou Minister-  
stva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 31. januára  
2001 v znení neskorších dodatkov  
Sídlo: Mierové námestie 1,  
019 17 Ilava  
Korešpondenčná adresa: Mierové námestie 1,  
priečínok 41, 019 17 Ilava  
Štatutárny orgán: Mgr. Róbert Mudronček – riaditeľ ústavu  
IČO: 00 738 344  
DIČ: 2020608975  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15  
Číslo účtu IBAN: SK21 8180 0000 0070 0016 3864  
BIC: SPSRSKBA  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**



**uzavreli dňa 28. marca 2019 túto**  
**zmluvu o nájme bytu**

**ČI I.**  
**PREDMET NÁJMU**

- 1) Predmetom nájmu je služobný byt (ďalej len „byt“), podľa zák.č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 12 nachádzajúci sa v Ilave na ulici Medňanská súpisné číslo 895, orientačné číslo 17 na 2.NP, ktorý pozostáva z 3 izieb, predsieni, kuchyne, kúpeľne, WC a balkónu. Obytná plocha bytu je 43,63 m<sup>2</sup> a ostatná podlahová plocha je 25,29 m<sup>2</sup>.
- 3) Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne známe vady. V izbách bytu je povlaková podlaha PVC s rohovými lištami a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory typ KORAD.

V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie (páková vaňová batéria so sprchou ½"x150 a umývadlová páková batéria ½"x 100), keramický obklad do výšky 2100 mm, podlaha z keramickej dlažby.

V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA 2423, kuchynská linka s osvetľovacím telesom pracovnej dosky a umývacím drezom AKV, nad ktorým je v stene zabudovaná páková miešacia drezová batéria ½"x100, keramický obklad o výške 850-1500 mm. Pod kuchynským oknom je umiestnený oceľový panelový radiátor typu KORAD, podlaha je povlaková PVC s rohovými lištami.

V predsieni je povlaková podlaha PVC s rohovými lištami, drevená vstavaná skriňa, zvonček, domáci telefón a vykurovací kotol etážového kúrenia zn. EUROLINE ZW 23 AE.

Na balkóne je mrazuvzdorná keramická dlažba.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.

Okná a balkónové dvere sú plastové biele s celoobvodovým kovaním a izolačným dvojsklom.

Vnútorne dvere v byte sú drevené s povrchovou úpravou laminovaním.

Vchodové dvere do bytu sú protipožiarne s povrchovou úpravou laminovaním.

Nátery konštrukcií a ostatných zariadení v byte ako aj maľovky v byte sú úmerné veku.

- 4) Nájomca si je vedomý v akom stave sa byt nachádza, obhliadka bytu sa uskutočnila dňa. 28.03.2019.
- 5) Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu zádverie, sklad, schodište, sadové úpravy, spevnené plochy a parkovisko s verejným osvetlením, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Obč.Z.)
- 6) S nájmom bytu je spojené aj právo používať príjazdovú komunikáciu a parkovisko na parkovanie motorového vozidla.

## **Čl. II. DOBA NÁJMU**

- 1) Nájomný pomer vzniká dňom účinnosti tejto zmluvy a uzatvára sa na dobu určitú do 31. marca 2021.
- 2) Podľa § 709 Obč.Z. nájomný pomer na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.
- 3) Trvanie nájomného pomeru je podmienené plnením podmienok §1 ods. 1 a 4 zák.č. 189/1992 Zb. počas celej doby trvania zmluvy o nájme bytu.
- 4) Podmienkou pre trvanie nájomného pomeru je trvanie stáleho služobného pomeru, alebo zamestnaneckého pomeru v Zbore väzenskej a justičnej stráže. Ak nájomca prestal vykonávať prácu na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.

## **Čl. III. 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.

- 2) Prenajíateľ odovzdáva nájomcovi byt uvedený v čl. I. – Predmet zmluvy tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi a osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 Obč.Z.).
- 3) Nájomca je povinný vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (nariadenie vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Potrebu výkonu opráv, ktoré má znášať prenajíateľ, je povinný oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 Obč.Z.).
- 4) Nájomca sa zaväzuje sa tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv (§ 690 Obč.Z.).
- 5) Nájomca sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu a uplatňovaní práv vyplývajúcich z nájmu bytu dodržiavať domový poriadok.
- 6) Nájomca berie na vedomie právo prenajíateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč.Z.).
- 7) Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu ústavu, a to ani na svoje náklady (§ 694 Obč.Z.).
- 8) Zmluvné strany berú na vedomie oprávnenie prenajíateľa na výkon stavebných prác, alebo iných prác vyplývajúcich z uplatňovania vlastníckych práv k bytu, resp. iných podstatných zmien v byte, alebo ktoré bude prenajíateľ vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vlastníkovi bytu vznikla (§ 695 Obč.Z) a je povinný túto škodu nahradiť. Vykonanie týchto prác nie je viazané na súhlas nájomcu.
- 9) Nájomca je povinný s ostatnými nájomcami bytového domu nachádzajúceho sa v Ilave na ulici Medňanská súpisné číslo 895, orientačné číslo 17 počas trvania nájomného pomeru udržiavať poriadok v spoločne užívaných priestoroch, udržiavať v poriadku sadové úpravy, spevnené plochy a parkoviská s verejným osvetlením, ako v letnom tak aj v zimnom období.
- 10) Nájomca je bezodkladne pri podpise zmluvy povinný nahlásiť prenajíateľovi mená a dátumy narodenia osôb, ktoré budú bývať v byte nájomcu a ďalej nahlasovať prípadné zmeny osôb alebo ich počtov, a tiež všetky informácie týkajúce sa nadobudnutia ďalšieho bytu, resp. rodinného domu.
- 11) Nájomca nie je v žiadnom prípade oprávnený prenajať byt ďalšej osobe a ani bez vedomia prenajíateľa užívať byt s inými ako blízkymi osobami (§ 116 Obč.z.). Porušenie tejto zásady užívania bytu je dôvod pre okamžité skončenie nájomného pomeru zo strany ústavu.
- 12) Nájomca je povinný za svojej osobnej prítomnosti alebo prítomnosti dospelých osôb

žijúcich s ním v spoločnej domácnosti umožniť vstup do bytu osobám poverených odpisom hodnôt meracích zariadení umiestnených v byte nájomcu ako aj za účelom kontroly technických zariadení inštalovaných v byte nájomcu.

#### **Čl. IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÉ PLATBY**

- 1) Vypočítané a určené nájomné je len za podlahovú plochu prenajatého bytu a výkon práv spojených s užívaním bytu uvedených v tejto zmluve. Ostatné platby za poskytované služby súvisiace s užívaním bytu sú určené ako zálohové mesačné platby.
- 2) Nájomné v sume 41,26€ mesačne je 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené vo výške 1 % z obstarávacej ceny bytu. Ročné nájomné je vypočítané podľa Opatrenia MF SR z 23 apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov.  
Obstarávacia cena bytu je 49 496,10 €.
- 3) Úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov je splatná zálohovo mesačne čiastkou 0,80 € spolu s úhradou za nájomné.
- 4) Úhrada vodného a stočného je splatná zálohovo mesačne čiastkou 16,40 € spolu s úhradou za nájomné.
- 5) Úhrada za zrážkové vody je splatná zálohovo mesačne čiastkou 3,10 € spolu s úhradou za nájomné.
- 6) Na dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, odvoz a likvidácia TKO, prípadne iné plnenia, ktoré vyplynú z poskytovania služieb súvisiacich s užívaním bytu nájomca uzavrie osobitne zmluvné vzťahy s príslušnými organizáciami poskytujúcimi jednotlivé služby.
- 7) 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, prípadne iných okolností, ktoré nastanú počas trvania nájomného pomeru. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred ich splatnosťou.
- 8) 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.

#### **Čl. V. PLATENIE NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB**

- 1) Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi ústavu nájomné za byt a zálohové platby súvisiace s užívaním bytu uvedené v čl. IV-Výška nájomného a zálohové platby pod bodmi č. 2,3,4 a 5.
- 2) Konečné vyúčtovanie nákladov na nájomné, a ostatné zálohové platby súvisiace s užívaním bytu nájomcom uvedených v čl. IV – Výška nájomného a zálohové platby vykoná prenajímateľ na konci účtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok to znamená ku dňu 31.12. bežného roku do 30 dní po ukončení účtovacieho obdobia.

- 3) Nájomné sa platí mesačne za príslušný mesiac vo vypočítanej a určenej výške spolu so zálohovými platbami za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a za zrážkové vody a to vo výplatnom termíne výplaty služobného príjmu príslušníka a mzdy zamestnanca zboru v príslušnom mesiaci.
- 4) Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného a ostatných platieb súvisiacich s užívaním bytu platených nájomcom prenájomateľovi bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu a zo mzdy, prípadne prevodom na účet prenájomateľa.
- 5) Náklady na spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody s ostatnými nájomcami budú rozúčtované na jednotlivých nájomcov podľa počtu členov ich domácnosti a podlahovej plochy bytu nájomcu. Vyúčtovanie celkových nákladov (preplatok – nedoplatok) za celé účtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody vykoná ústav 1 krát ročne a to v termíne k 31.12. bežného roku.
- 6) Rozdiel - preplatok medzi skutočnými nákladmi na elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody a uhradenými mesačnými zálohovými platbami uhradí prenájomateľ nájomcovi pripísaním na jeho určený osobný účet do 30 dní po predložení konečného vyúčtovania za účtovacie obdobie.
- 7) Rozdiel – nedoplatok medzi skutočnými nákladmi na elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody a uhradenými mesačnými zálohovými platbami uhradí nájomca na účet prenájomateľa do 30 dní od doručenia vyúčtovania za účtovacie obdobie.
- 8) Prenajímateľ do troch mesiacov po ukončení nájomného pomeru vykoná vyúčtovanie poplatkov za užívanie bytu. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky uhradí prenájomateľovi v plnej výške najneskôr do 30 - tich kalendárnych dní od doručenia ich vyúčtovania.

## **Čl. VI. POPLATOK Z OMEŠKANIA A REKLAMÁCIE**

- 1) Ak nájomca nezaplatí nájomné a ostatné dohodnuté mesačné platby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 2,0 € za každý začatý mesiac.
- 2) Nájomca má právo uplatnenia reklamácie správnosti vyúčtovania nájomného a predpísaných mesačných zálohových platieb do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania za účtovné obdobie
- 3) Prenajímateľ v lehote 30 dní uplatnenú reklamáciu správnosti vyúčtovania nájomného a predpísaných mesačných zálohových platieb nájomcom preskúma a oznámi písomne výsledok reklamácie.

## **Čl. VII. SKONČENIE NÁJMU**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ môže ukončiť nájom bytu a všetkých práv súvisiacich s nájomom bytu podľa § 710 ods. 1,2 a § 711 ods. 1 písm. b) Obč. zákonníka.
- 2) Prenajíateľ môže vypovedať nájom bytu aj z dôvodov podľa § 710 ods.3 Obč.z. ako aj z dôvodu, že nájomca prestal plniť podmienky podmieňujúce vznik nájomného pomeru uvedené v §1 ods. 1 a 4 zák.č. 189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov a uvedených v čl. III tejto zmluvy.
- 3) V prípade skončenia výkonu stálej štátnej služby príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže, trvalého zamestnaneckého pomeru zamestnanca zboru, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.
- 4) Nájom bytu sa skončí podľa bodu 1 alebo 2 , písomnou dohodou medzi prenajíateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.
- 5) Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajíateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajíateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.
- 6) Prenajíateľ 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 prenajíateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 7) Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
- 8) Nájomca v prípade skončenia nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.

## **VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom 1. apríla 2019 a účinnosť nadobúda v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv
- 2) Ústav udeľuje súhlas nájomcovi k prihláseniu trvalého pobytu na adrese ul. Medňanská č. 895/17 byt.č. 12, vchod 2 (§3 ods. 3 písm b) zák.č. 253/1998 Z.z. v znení neskorších predpisov). Súhlas s trvalým pobytom ústav udeľuje nájomcovi na dobu trvania nájmu bytu.
- 3) Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať Domový poriadok.
- 4) Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
- 5) Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží ústav a jedno vyhotovenie nájomca.
- 6) Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- 7) Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma účastníkmi.
- 8) Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite, rozumejú ustanoveniam zmluvy, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Ilave dňa

.....  
pečiatka, podpis prenajímateľa

.....  
podpis nájomcu

*Prílohy: Zápisnica o prevzatí bytu  
Zápis o dohode o odovzdaní a prevzatí bytu  
Domový poriadok*