

Zmluva o nájme služobného bytu
uzatvorená podľa § 663 a § 685 a nasl. Zák. č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) a
zákona č. 189/1992 Zb. (o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s
bytovými náhradami)(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ : Slovenská republika v správe
Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Žiline
V. Spanyol 27
011 71 Žilina
zastúpený: MUDr. Martin Kapasný PhD., MPH
generálny tajomník služobného úradu a regionálny hygienik
IČO: 17335876
bankové spojenie: Štátna pokladnica
č. účtu pre platenie nájmu: SK21 8180 0000 0070 0013 5556
č. účtu pre platenie služieb: SK67 8180 0000 0070 0013 5601

(ďalej spolu len „prenajímateľ, zamestnávateľ“)

2. Nájomca: Anton Sibyla,
Žilina, občan SR

(ďalej len „nájomca, zamestnanec“)
(prenajímateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

PREAMBULA

Prenajímateľ je správcom služobného bytu, bližšie popísaného v čl. II. tejto zmluvy, ktorý je služobným bytom viazaným na prácu domovníka. Nájomca (zamestnanec prenájomateľa) vykonáva pre prenájomateľa prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, od 01. apríla 1987. Účelom tejto zmluvy je upraviť práva a povinnosti zmluvných strán súvisiacich s nájmom služobného bytu.

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. Žilina zapísanej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru na L.V. č. 11198 ako parc. č. 2154/6 – zastavané plochy o výmere 291 m². V nehnuteľnosti sa nachádza trojizbový byt rekonštruovaný v roku 2002 z pôvodného dvojizbového bytu, ktorý prenájomateľ prenecháva nájomcovi do užívania. Byt, ktorý je predmetom tejto zmluvy je bytom služobným v súlade s ustanovením § 1 zák. č. 189/1992 Zb. v platnom znení a je viazaný na prácu domovníka.
2. Byt podľa Znaleckého posudku č. 83/2022 zo dňa 25.11.2022 má celkovú podlahovú plochu

65,24 m² a pozostáva z 3 obytných miestností (obývacia izba 15,36 m², spálňa 16,32 m², detská izba 9,54 m²) a príslušenstva – kuchyňa (12,30 m²), kúpeľňa s WC (4,0 m²), chodba (6,72 m²), komora (1,00 m²).

3. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením Zmluvy so stavom bytu osobne oboznámil, má záujem o jeho prenájom v stave v akom sa nachádza v čase uzatvorenia Zmluvy (bez ďalších podmienok) a dňom podpísania ho preberá do svojho užívania.

4. Prenajímateľ prenecháva na základe Zmluvy nájomcovi byt do dočasného užívania ako byt služobný, a to výhradne za účelom bývania nájomcu, jeho manželky a detí, za čo sa mu nájomca zaväzuje platiť v Zmluve dohodnuté nájomné a uhrádzať náklady spojené s bežným užívaním bytu.

5. V prípade, ak by nájomca chcel ubytovať počas trvania nájmu v byte niekoho iného, je povinný informovať o tom vopred písomne prenájomateľa a vopred si od prenájomateľa vyžiadať písomný súhlas.

Článok III. Doba trvania nájmu a jej ukončenie

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu neurčitú a to od 01.04.2023 po dobu trvania pracovného pomeru zamestnanca.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že k zániku nájmu bytu pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v ods. 1. tohto článku Zmluvy môže dôjsť len:

a) písomnou dohodou zmluvných strán,

b) výpoveďou podľa § 711 ods. 1 písm. b/ Občianskeho zákonníka (nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný)

c) písomnou výpoveďou prenájomateľa z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka že nájomca hrubo poruší svoje povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy (nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace), pričom výpovedná lehota je v tomto prípade 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ je vo výpovedi povinný presne uviesť konkrétny dôvod výpovede a skutkovo ho vymedziť tak, aby bol určitý a aby nevznikli pochybnosti o oprávnenosti danej výpovede. Ak bola daná výpoveď z tohto dôvodu a nájomca preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá 6 mesiacov.

3. Pri skončení nájomného pomeru budú zmluvné strany postupovať v zmysle § 712a Občianskeho zákonníka..

Článok IV. Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na základnom nájomnom za prenechanie bytu do nájmu vo výške 30,36 € (slovom: tridsať eur a tridsaťšesť centov) mesačne (ďalej len „nájomné“).

2. Nájomca je povinný okrem základného nájomného platiť prenájomateľovi zálohy na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške 96,19 € (slovom: deväťdesiatšesť eur a devätnásť centov) mesačne zrazením tejto čiastky z platu a to vždy do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. V tejto úhrade sú započítané položky:

- mesačná preddavková zálohová úhrada za spotrebu elektrickej energie vo výške 51,51 €
- mesačná záloha vodné – stočné SV vo výške 9,66 €

- preddavky za dodávku tepla vo výške 30,87 €

- poplatky za odvoz smetí vo výške 4,15 €

3. Prenajímateľ je povinný 1x ročne (štandardne na základe ročného vyúčtovania správcu) predložiť nájomcovi:

k nahliadnutiu doklady o skutočne zaplatených úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu a písomné vyúčtovanie skutočných nákladov za úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Vyúčtovaný nedoplatok resp. preplatok je splatný do 15 dní od predloženia vyúčtovania na bankový účet druhej zmluvnej strany uvedený v Článku I. Zmluvy alebo na iný účet, ktorý oprávnená zmluvná strana oznámi písomne druhej zmluvnej strane počas trvania nájmu.

4. V nájomnom ani v úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu nie sú zahrnuté poplatky : za káblovú televíziu, telefónnu linku a internet dovedený do bytu, ktoré si ktoré si bude platiť nájomca (v prípade jeho záujmu) vo vlastnom mene a na vlastný účet, na základe samostatných zmlúv uzatvorených s ich poskytovateľmi.

5. V prípade, ak nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohu za úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 7 dní po jeho splatnosti, považuje sa to za hrubé porušenie Zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt do užívania najneskôr dňa 22.03.2023.

2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil nájomcu počas trvania nájmu pri užívaní bytu.

3. Nájomca je povinný užívať byt riadne a o majetok prenajímateľa je povinný sa starať s náležitou starostlivosťou.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.

5. Nájomca je povinný starať sa o bežnú údržbu bytu vo vlastnom mene a na vlastný účet. Za bežnú údržbu bytu v zmysle Zmluvy sa považuje najmä: údržba dverí a okien (a ich zasklievanie), oprava a údržba zámkov, zástrčiek, zásuviek, vypínačov, žiaroviek a všetkého sanitárneho vybavenia v kuchyni a na sociálnych zariadeniach.

6. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný mu oznámiť bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

7. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa:

- nesmie nájomca využívať byt na iné účely ako na bývanie,

- nesmú v byte bývať s nájomcom žiadne iné osoby, okrem tých ktoré sú uvedené v Článku II. odsek 4. Zmluvy,

- nesmie nájomca (a osoby bývajúce s ním v byte) chovať v byte žiadne domáce ani iné zvieratá,

- nájomca nesmie dať byt do podnájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe.

Porušenie niektorej z týchto povinností sa považuje za hrubé porušenie Zmluvy.

8. Nájomca počas trvania nájmu v plne miere zodpovedá za všetky škody v byte spôsobené ním samotným, osobami bývajúcimi (s ním) v byte, ako aj osobami, ktorým umožnil vstup do bytu.

9. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba má právo po predchádzajúcom ohlásení vykonať obhliadku bytu z týchto dôvodov:

a) po podaní výpovedi alebo dva mesiace pred skončením nájmu za účelom prehliadky predmetu nájmu zo strany nového záujemcu o prenajatie. Nájomca však nesmie byť obhliadkou zbytočne obťažovaný.

10. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca spoločne s osobami, ktoré s ním v byte bývali, povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

11. Takisto o odovzdaní bytu po skončení nájmu spíšu zmluvné strany v deň jej odovzdania písomný protokol. V tomto protokole okrem iného zaznamenajú stavy meračov energií, stav bytu, stav zariadenia a vybavenia v byte, zoznam odovzdaných kľúčov a prípadné škody v byte a na jeho zariadení a vybavení, za ktoré je zodpovedný nájomca.

12. V prípade, ak nájomca neodovzdá byt v stave v akom ho prevzal (t. j. odovzdá ho poškodený alebo neuprataný), je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť opravu, prípadne vymaľovanie ak boli steny znečistené, resp. upratanie bytu prostredníctvom tretích osôb a náklady s tým spojené preúčtovať nájomcovi.

13. Nájomca je povinný platiť základné nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu podľa čl. IV tejto zmluvy, v opačnom prípade môže prenajímateľ zmluvu vypovedať v súlade s § 711 Občianskeho zákonníka.

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby Zmluva v prípade potreby, slúžila ako doklad, ktorým prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas k tomu, aby si nájomca v byte zriadil pripojenie na telefón, internet alebo káblovú televíziu, za podmienky, že nájomca uzavrie predmetné zmluvy s ich poskytovateľmi vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si niektorá zo zmluvných strán neprevezme písomnosť zaslanú na adresu doručovania uvedenú v Článku I. Zmluvy, písomnosť sa považuje za doručení nasledujúci pracovný deň po dni kedy bola preukázateľne druhej strane odoslaná (tzv. zmluvná fikcia doručenia).

3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe písomných dodatkov Zmluvy.

4. Vzťahy vyplývajúce zo Zmluvy vo veciach, ktoré táto zmluva neupravuje, sa posudzujú podľa Zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení so zákonom NR SR. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, každej zmluvnej strane je určený jeden. Účastníci Zmluvy vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

8. Touto cestou sa zamestnávateľ a zamestnanec dohodli na vykonávaní pravidelných mesačných zrážok zo mzdy zamestnanca vo výške mesačného nájomného podľa uzatvorenej Zmluvy o nájme služobného bytu, na adrese V. Spanyola 27, 011 71 Žilina.

9. Zamestnanec udeľuje súhlas zamestnávateľovi s takto vykonanými mesačnými zrážkami zo mzdy, podľa § 131 ods. 3 Zákonníka práce č. 311/2001 Z.z. Prvá platba za predmet nájmu je určená vo výplatnom termíne v apríli 2023.

10. Touto Zmluvou o nájme služobného bytu sa ruší predchádzajúca Zmluva o nájme bytu zo dňa 30. 04. 2002 vrátane jej dodatkov viažúca sa k danej nehnuteľnosti.

V Žiline, 28.03.2023

prenajímateľ,
v mene ktorého koná
MUDr. Martin Kapasný PhD., MPH

nájomca, zamestnanec
Anton Sibyla