

ZMLUVA O NÁJME SLUŽOBNÉHO BYTU A DOHODA O ZRÁŽKACH ZO SLUŽOBNÉHO PRÍJMU

uzatvorená podľa § 754 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 108 zákona č. 73/1998 Z. z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže SR a Železničnej polície v znení neskorších predpisov.

č.p.: SE-OHZ4-2023/004298-002

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: **Slovenská republika zast. Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**
Pribinova ul. č. 2, 812 72 Bratislava
zastúpený: **Ing. Martina Hrnčiarová**, riaditeľka odboru hospodárskeho zabezpečenia sekcie ekonomiky MV SR, na základe plnomocenstva č. p.: SE-OO1-2023/003264-028 zo dňa 6.6.2023
IČO: 00151866
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK 4981800000007000179866

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:
Stav:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
OEČ: 298278
Bytom:
IBAN:

(ďalej len „**nájomca**“ a spoločne s prenájomateľom ako „**zmluvné strany**“) sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme služobného bytu a dohody o zrážkach zo služobného príjmu (ďalej len „**zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Predmet nájmu a účel nájmu

- Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky zapísaného pre katastrálne územie Trnávka, obec: BA-m. č. Ružinov, okres: Bratislava II, zapísaného na LV č. 5007 a to:
 - bytu č. nachádzajúceho sa na . p. bytového domu, vchod: , súpisné číslo , postaveného na pozemku registra , vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti - in k celku (ďalej len „**byt**“),
 - pozemku registra m² a spoluvlastnícky podiel - in k celku zapísaný na LV 5008, katastrálne územie Trnávka, obec: BA - m. č. Ružinov, okres: Bratislava II. zapísaného na LV č. 4902 a to:
 - nebytového priestoru č. (ďalej len „**parkovacie státie**“) nachádzajúceho sa na . p. bytového domu a parkovacieho domu , vchod: , súpisné číslo , v spoluvlastníckom podiele -in k celku postaveného na pozemkoch registra .
 - podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckom podiele k pozemku vo veľkosti . (byt, pozemok a parkovacie státie ďalej spolu len ako „**predmet nájmu**“).

2. Správcom bytového domu, v ktorom sa nachádza byt, ktorý tvorí predmet nájmu je spoločnosť HOUSE SERVICES, s.r.o., so sídlom Talichova 2, 841 02 Bratislava, IČO 43 833 331.
3. Správcom bytového domu, v ktorom sa nachádza parkovacie státie, ktoré tvorí predmet nájmu je spoločnosť ETP Servis s.r.o., so sídlom Záhradnícka 30, 821 08 Bratislava, IČO 35743719.
4. Prenajímateľ na základe súhlasu Bytovej komisie Ministerstva vnútra SR zo dňa 09. júna 2023 prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu uvedený v bode 1 tohto článku tejto zmluvy.
5. Byt je I. kategórie a pozostáva z 3 obytných miestností, z toho v jednej sa nachádza kuchynský kút s príslušenstvom. Príslušenstvom bytu je predsieň, chodba, kúpeľňa, WC a loggia. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 55,03 m².
6. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej energie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (studenej a teplej), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety. Kuchynský kút je vybavený kuchynskou linkou s digestorom, varnou doskou, teplovzdušnou rúrou a chladničkou s mrazničkou. Vykurovanie je z centrálnej plynovej kotolne umiestnenej na prízemí. Elektromer je umiestnený v chodbe v spoločných priestoroch.
7. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími ventilmi vody a elektrickými poistkami pre byt. Priečka oddeľujúca byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka a vlastníkov spoločných priestorov.
8. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu na základe preberacieho protokolu, ktorý bude podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán.
9. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú mu známe vady a poškodenia predmetu nájmu, vrátane jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
10. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho stav mu je dobre známy a preberá ho do užívania v tomto stave.
11. Nájomca je oprávnený užívať byt, ktorý tvorí predmet nájmu sám, byt bude užívať jedna osoba.
12. Okrem nájomcu môžu byt užívať ďalšie osoby len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, okrem detí v starostlivosti nájomcu.
13. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu patriace k bytu.
14. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom.

Čl. II.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájom začína dňa 01.07.2023 a uzatvára sa na dobu určitú do 30.06.2025.
2. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1 tohto článku
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) skončením služobného pomeru nájomcu,
 - d) užívaním služobného bytu v rozpore s ustanovením čl. 13 ods. 1 nariadenia ministra vnútra SR č. 20/2001 o ubytovacej službe a hospodárení s bytmi,

- e) písomnou výpoveďou; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená osobne alebo doporučenou zásielkou druhej zmluvnej strane,
 - f) písomným odstúpením od zmluvy podľa bodu 5 a 6 tohto článku.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka vypovedať nájom, ak:
- a) nájomca alebo ten kto je členom domácnosti hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie,
 - e) nájomca ohrozuje bezpečnosť ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov na živote, zdraví a majetku,
 - f) nájomca odmietne bez vážneho dôvodu prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania kontroly spôsobu jeho užívania.
5. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy, ak byt nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšie ako štyri týždne, pričom za toto obdobie nie je nájomca povinný platiť nájomné dohodnuté podľa tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy:
- a) ak je nájomca v omeškaní s platbou nájomného alebo s platbou preddavkov za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako štyri mesiace,
 - b) ak nájomca užíva byt alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou,
 - c) ak nájomca neplní alebo zanedbáva povinnosti, ku ktorým sa zaviazal a ktoré sa týkajú bežnej údržby bytu,
 - d) ak nájomca zmení dohodnutý účel užívania bytu,
 - e) ak sa niektoré z vyhlásení nájomcu uvedené v tejto zmluve ukáže ako nepravdivé,
 - f) ak sa zmenia skutočnosti na strane nájomcu, na základe ktorých bol nájomcovi poskytnutý byt do užívania.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení vo forme doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane a týmto dňom zmluva zaniká.
8. Ak nájom zanikne podľa čl. III. bod 2 písm. c) je nájomca povinný ku dňu skončenia služobného pomeru, bez vyzvania prenajímateľa, služobný byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
9. Ak nájom zanikne podľa čl. III. bod 2 písm. d) je nájomca povinný v lehote do 15 kalendárnych dní, bez vyzvania prenajímateľa, služobný byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 676 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov o obnove nájomnej zmluvy sa nepoužije.

Čl. III.

Nájomné a úhrada preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

1. Nájomné za užívanie bytu je určené vo výške **92,20 €** (slovom deväťdesiatdva 20/100 eur) v súlade s Opatrením Ministerstva financií SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie

Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a usmernením č.p.: KVSU-341 z 26.10.2009.

2. Nájomné za užívanie parkovacieho státia č. 59 je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **50,00 €/mesiac** (slovom päťdesiat eur).
3. Na základe dohody zmluvných strán bude úhrada nájomného podľa bodu 1 tohto článku vykonávaná formou zrážky zo služobného príjmu, v súlade s § 108 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.
4. Nájomca ako zamestnanec Ministerstva vnútra Slovenskej republiky dáva súhlas prenajímateľovi ako zamestnávateľovi, aby pravidelnými mesačnými zrážkami z čistého služobného príjmu nájomcu uhradil **nájomné za byt a parkovacie státie spolu vo výške 142,20 €**, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v prospech účtu IBAN: SK 4981800000007000179866, vedeného v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 298278 počas platnosti tejto zmluvy. Prvá platba nájomného bude realizovaná zrážkou zo služobného príjmu za mesiac jún 2023 ako úhrada nájomného na mesiac júl 2023.
5. Spôsob úhrady nájomného je možné zmeniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán.
6. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť v termíne a spôsobom určeným jednotlivými správcami bytových domov uvedených v bode 3 a 4 článku I. tejto zmluvy, podľa nimi vypracovaného a predloženého „Predpisu mesačných preddavkov“ a „Predpisu mesačných zálohových úhrad.“
7. Zmeny v počte osôb, ktoré budú užívať byt s nájomcom podľa bodu 11 článku I. a v súlade s bodom 12 článku I. tejto zmluvy, je nájomca povinný oznámiť správcovi bytového domu a prenajímateľovi do 10 dní odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali.

Čl. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a vybavením na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu.
3. O potrebe opráv sú prenajímateľ ako i nájomca povinní písomne informovať druhú zmluvnú stranu bez zbytočného odkladu.
4. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu, ktoré sa nachádza v byte.
6. Nájomca je povinný:
 - a) uhrádzať drobné opravy v byte, v miestnostiach, ktoré sú súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia ako aj výmenu drobných súčiastok jednotlivých predmetov ak ich cena neprevyší 6,64 € (slovom šesť eur 64/100) na jednu opravu,
 - b) uhrádzať práce spojené s bežnou údržbou bytu „obvyklé udržiavacie náklady“ (napr.: maľovanie, nátery, oprava a výmena zámky),
 - c) udržiavať byt v čistom a užívateľnom stave,
 - d) dodržiavať protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.

7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením si tejto povinnosti. Ak hrozí nebezpečenstvo pri oneskorení opravy je nájomca povinný prijať všetky primerané opatrenia, ktoré od nájomcu možno očakávať na ich odstránenie škody, resp. na zabránenie jej šíreniu, pričom povinnosť nájomcu oznámiť škody prenajímateľovi tým nie je dotknutá.
9. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré spôsobí svojim konaním v byte, na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach v dome; je povinný tieto na vlastné náklady odstrániť. Toto sa vzťahuje aj na osoby žijúce s nájomcom v byte a tiež tie, ktoré sa s jeho súhlasom v byte zdržiavali.
10. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prevádzkový poriadok, pokyny správcu a všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy platné pre garážovanie motorových vozidiel v hromadnej garáži, v ktorej sa nachádza parkovacie státie.
11. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady.
12. Po zániku nájmu je nájomca povinný odhlásiť sa z prechodného alebo trvalého pobytu z adresy bytu. To platí aj o osobách, ktoré s ním žili v byte.
13. Nájomca je povinný vypratať a protokolárne odovzdať byt prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, v stave zodpovedajúcom s prihliadnutím na bežné opotrebenie a v súlade s protokolom o prevzatí bytu.

Čl. V.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.
2. Túto zmluvu možno meniť len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán vo forme písomného dodatku; predmetom dodatku nemôže byť predĺženie doby nájmu.
3. Zásielka odoslaná doporučene na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy sa v prípade, že ju adresát neprevezme považuje za doručení v tretí deň po jej odovzdaní na poštovú prepravu. V prípade osobného doručenia sa zásielka považuje za doručení dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom odmietnutia jej prevzatia druhou zmluvnou stranou. Pre doručenie písomnej výpovede sa v súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka primerane použijú ustanovenia § 106 a 112 Civilného sporového poriadku.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase uzavretia tejto zmluvy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jeden (1) rovnopis a prenajímateľ štyri (4) rovnopisy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, bez omylu v osobe alebo predmete zmluvy, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdili svojimi podpismi.

V Bratislave dňa
nájomca

V Bratislave dňa
prenajímateľ

.....

.....

Ing. Martina Hrnčiarová

riaditeľka odboru
hospodárskeho zabezpečenia
sekcie ekonomiky Ministerstva vnútra SR