

ZMLUVA O NÁJME SLUŽOBNÉHO BYTU

uzatvorená v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a s § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Psychiatrická nemocnica Veľké Zálužie
Sídlo: Rínok č.334/48, 951 35, Veľké Zálužie
Štatutárny zástupca – RNDr. Beatrix Nováková, MPH, riaditeľka
Bankové spojenie: ŠP 7000287090/8180
IČO: 00 607 274
DIČ: 2021103172

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Mgr. Martin B.

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na tomto obsahu nájomnej zmluvy:

Čl. I

Predmet nájmu a opis služobného bytu

1. Prenajímateľ je v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľného majetku štátu – služobného bytu uvedeného v bode 2. na vyvýšenom prízemí v bytovom dome – 4 b.j., súpisné číslo 333, postavený na parcele registra „C“ KN č. 11/15, zapísaný na LV č. 42 vedenom Správou katastra nehnuteľností Nitra, pre kat. územie Veľké Zálužie.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania troj-izbový služobný byt č.2, na vyvýšenom prízemí vpravo, nachádzajúci sa vo Veľkom Záluží na ulici Pod kaštieľom č.p. 333 (ďalej len „byt“), vymedzený v evidenčnom liste pre úhradu výšky nájomného ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
3. Byt pozostáva z troch obytných miestností, a to z :
 - detskej izby vo výmere 9,24 m²,
 - obývacej izby o výmere 19,95 m²,
 - spálne o výmere 12,60 m².
4. Príslušenstvo bytu tvoria :
 - predsieň o výmere 7,35 m²,
 - kuchyňa o výmere 6,90 m²,

- kúpeľňa o výmere 4,08 m²,
- WC o výmere 1,54 m²
- pivnica č. 2 o výmere 3,39 m².

5. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 65,05 m².
6. Nájomca preberá byt do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, v stave spôsobilom na bežné užívanie. Spolu s nájomcom budú užívať a obývať byt aj rodinný príslušníci: žiadni.
7. Súčasťou zmluvy o nájme bytu je opis bytu, jeho technického stavu a príslušenstva bytu a vybavenie (uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu) a Evidenčný list pre výpočet úhrady nájomného a za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „Evidenčný list“).
8. Prenajímateľ odovzdá byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa protokolu o prevzatí a odovzdaní služobného bytu. So stavom bytu sa nájomca oboznámil a nemá voči nemu výhrady.

Čl. II

Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že nie je v mieste výkonu práce, a v okolí do 40 km od miesta výkonu práce, vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom, alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu, alebo bytového domu, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. V súlade s týmito vyhláseniami berie nájomca na vedomie a akceptuje, že mu nevzniká právny nárok na bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.
2. Nájom bytu je viazaný na výkon práce (trvanie pracovného pomeru) u prenajímateľa v súlade so Zásadami bytovej politiky prenajímateľa.

Čl. III

Cena nájmu – nájomné

1. Výška mesačného nájomného je uvedená v Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
2. Nájomca služobného bytu je povinný platiť prenajímateľovi počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy mesačné nájomné za užívanie služobného bytu určené v Evidenčnom liste. Nájomné za užívanie služobného bytu je určené podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011.
3. Nájomca je povinný nájomné za užívanie služobného bytu, preddavok za spotrebu elektrickej energie a paušálne platby za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platného mesačného predpisu platieb ktoré sú súčasťou prílohy tejto zmluvy, uhrádzať formou zrážky zo mzdy mesačne pozadu, vždy do 15-teho dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa (č. účtu prenajímateľa: ŠP 7000287090/8180). Poplatok z omeškania je za každý deň omeškania 0,50 promile z dlžnej sumy. Nájomca týmto vyslovene dáva súhlas na zrážky zo mzdy vo výške preddavkových platieb za elektrickú energiu stanovených dodávateľom služby a mesačných platieb podľa evidenčného listu pre úhradu výšky nájomného ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. O tejto skutočnosti uzatvorí prenajímateľ a nájomca osobitnú dohodu o zrážkach zo mzdy.
4. Ak sa zmenia skutočnosti, podľa ktorých sa vypočítava nájomné za byt a ktoré sú rozhodujúce pre určenie jeho výšky, nájomca súhlasí s tým, aby sa zmenila výška nájomného za byt od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, na základe písomného oznámenia prenajímateľa.

5. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv majú charakter mesačných paušálnych úhrad a ich cena je uvedená v evidenčnom liste pre úhradu výšky nájomného ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy. Úhrada za plnenie poskytnuté s užívaním bytu v podobe poplatku za spotrebu elektrickej energie nie je zahrnutá vo výške nájomného. Mesačná úhrada za spotrebu elektrickej energie je stanovená vo výške preddavkových platieb stanovených dodávateľom služby pre dané obdobie a spravuje sa vyúčtovaním ktoré zasiela dodávateľ služby prenajímateľovi.
6. Poplatky a nedoplatky za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv je nájomca povinný uhrádzať včas a riadne, spôsobom platby určeným prenajímateľom.

Čl. IV

Užívanie bytu, oznamovacia povinnosť

1. Nájomca v súlade s čl. I. bodom 6. tejto zmluvy oznámil prenajímateľovi počet a zoznam osôb, vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom byt užívať. Ak byt budú po vzniku nájmu užívať aj iné osoby, odlišné od nájomcu a osôb oprávnených podľa čl. I. bodu 6. tejto zmluvy, môže prenajímateľ okamžite odstúpiť od zmluvy o nájme (Čl. VII/bod 8).
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte podľa bodu. 1 len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Pri znížení počtu osôb podľa bodu 1 nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá byt opustila (v prípade úmrtia úmrtný list).

Čl. V

Odobzдание a prevzatie bytu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečí nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. O prevzatí bytu nájomcom sa spíše protokol o prevzatí bytu, podpísaný nájomcom a prenajímateľom.
3. Nájomca odovzdá byt prenajímateľovi po ukončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie spôsobené užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní bytu prenajímateľovi sa spíše písomný protokol o odovzdaní bytu.

Čl. VI

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca nie je oprávnený dať byt alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, prípadne užívať byt na iné účely ako na bývanie.
3. Nájomca prehlasuje, že pozná technický stav bytu a jeho príslušenstva v čase uzatvárania tejto zmluvy.

4. Nájomca bytu a osoby, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, poskytovanie ktorých je spojené s užívaním bytu.
5. Nájomca je oprávnený predmet nájmu, uvedený v Čl. I tejto zmluvy užívať len na bývanie. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania nájomcom je prenajímateľ oprávnený dať mu výpoveď z nájmu podľa ustanovenia § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je povinný byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byt odovzdať prenajímateľovi v užívaniashopnom stave, pričom sa berie zreteľ na bežné opotrebenie.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu drobných opráv v byte, ktoré je povinný znášať prenajímateľ (bod 1).
9. Ak nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 5 - 8 Čl. VI tejto nájomnej zmluvy, zodpovedá prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
10. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a vyžiadať od nájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
11. Nájomca nesmie vykonať bez súhlasu prenajímateľa stavebné úpravy, alebo iné zmeny v byte a v dome, a to ani na vlastné náklady.
12. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním bytu.
13. Prenajímateľ je povinný včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody si musí u prenajímateľa uplatniť bez zbytočného odkladu.
14. Po skončení nájmu sú nájomca bytu a jeho rodinní príslušníci povinní do 15 dní uvoľniť prenajatý byt bez náhrady v užívaniashopnom stave.

Čl. VII

Doba nájmu a zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú od 01.11.2019 a trvá do ukončenia výkonu práce podľa čl. II. bod 2. tejto zmluvy.
2. Nájom bytu končí tiež dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote.
3. Nájomca môže nájom bytu vypovedať bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Ku dňu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt vypratať a tento v stave zodpovedajúcej dobe užívania odovzdať prenajímateľovi, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikla v prípade porušenia tohto bodu zo strany nájomcu.

6. Zmluvné strany berú na vedomie, že pri nájme bytu ako bytu služobného, nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi ani k prechodu nájmu bytu na iné osoby.
7. Nájomca vyhlasuje, že si je plne vedomý toho, že na byt nevzniká právny nárok na jeho odkúpenie a že v prípade zániku nájmu nebude požadovať bytovú náhradu.
8. Nájomnú zmluvu je možné výnimočne zrušiť i okamžite s účinnosťou ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy druhej strane. Nájomca je takto oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak sa byt stane bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnuté užívanie. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak nájomca (alebo jeho rodinní príslušníci) napriek písomnej výstrahe hrubo porušuje domový poriadok, resp. pravidiel spolunažívania v dome, ďalej ak nájomca mešká s platením nájomného viac ako 3 mesiace alebo ak nájomca umožní predmet nájmu užívať aj iným osobám, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomný pomer podľa tejto zmluvy sa riadi zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a Zásadami bytovej politiky prenajímateľa. Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú riadne dodržiavať.
5. Nájomca týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu meno, priezvisko, akademický titul, adresa trvalého bydliska, dátum narodenia, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s ním užívajú byt, použité na evidenčné úkony prenajímateľa, a to po dobu trvania nájmu.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia. Zmluva bude zverejnená podľa ust. § 47 a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
7. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné, určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, bol spísaný podľa ich slobodnej vôle a na základe pravdivých údajov, zmluva bola nimi prečítaná, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Evidenčný list a protokol o prevzatí bytu.
9. Účastníci si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
10. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy obdrží nájomca a tri prenajímateľ.

11. Ak nájomca užíva byt už na základe skôr uzatvorenej zmluvy o nájme, pôvodná zmluva sa dňom účinnosti tejto zmluvy o nájme zrušuje. V takomto prípade sa už nevyhotovuje protokol o prevzatí a odovzdaní bytu.

Vo Veľkom Záluží, dňa:

za prenajímateľa
RNDr. Beatrix Nováková, MPH, riaditeľka

za nájomcu
Mgr. Martin B.

Prílohy: 1) Evidenčný list pre úhradu výšky nájomného
2) Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu