

Zmluva

o nájme služobného bytu číslo : ÚVTOSaÚVV-118-2/32-2019

(§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona č. 189/1992 Zb.)

Prenajímateľ: Slovenská republika v zastúpení správcom majetku štátu:
Ústav na výkon trestu odňatia slobody a Ústav na výkon väzby
Sídlo: Gučmanova 19/670, 920 41 Leopoldov
Korešpondenčná adresa: Gučmanova 19/670, priečinnok 7, 920 41 Leopoldov
Štatutárny orgán: plk. Ing. Michal Halás - riaditeľ ústavu
IČO: 00738 271
DIČ: 2021148019
Bankové spojenie: Štátna pokladnica č. účtu: [REDAKOVANÉ]

Zriadený na základe Zriaďovacej listiny Ministerstva spravodlivosti SR, č. GR ZVJS-187/40-2001 zo dňa 31.01.2001.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: [REDAKOVANÉ]
Dátum narodenia: [REDAKOVANÉ]
Bydlisko: Nádražná č.488/20, 920 41 Leopoldov
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme služobného bytu:

Čl. I

Preambula

Prenajímateľ je oprávneným správcom nehnuteľnosti – služobný byt 2+1 s príslušenstvom na II. nadzemnom podlaží domu č. p. 488/20, v ulici Nádražná v Leopoldove, číslo bytu 4, s ústredným kúrením, pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC, predsiene a špajze. Byt je vybavený plynovým kotlom, plynovým šporákom a kuchynskou linkou. Podlahová plocha bytu je 49,11 m² (ďalej len „služobný byt“ alebo „predmet nájmu“).

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania služobný byt špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený so služobným bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia poskytované s užívaním služobného bytu.
3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom služobného bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností je riadne oboznámený.

4. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a dňom účinnosti tejto zmluvy ho preberá na dohodnutý účel. Prenajíateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať. Nájomca je povinný prevziať predmet nájmu najneskôr v deň začatia nájmu. Pri preberaní služobného bytu sa vykoná obhliadka služobného bytu z hľadiska posúdenia technického stavu a vybavenia služobného bytu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotoví prenájomca protokol, ktorý podpíšu obidve zmluvné strany, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy. Dňom prevzatia predmetu nájmu preberá nájomca zodpovednosť za predmet nájmu a prípadnú vzniknutú škodu.
5. Prenajíateľ prostredníctvom tretích osôb (dodávateľ energií...) ďalej poskytuje nájomcovi nasledovné služby s nájmom spojené:
 - vodné a stočné,
 - dodávka elektriny,
 - dodávka plynu.
6. Prenajíateľ prenecháva služobný byt výlučne za účelom bývania do užívania nájomcovi uvedenému v tejto zmluve a tento nie je oprávnený užívať služobný byt s inými osobami, okrem rodinných príslušníkov, ktorých nájomca oznámi písomne prenájomcovi.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bude služobný byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenájomca odstúpiť od zmluvy.

Čl. III **Trvanie nájmu**

Nájomný pomer vzniká dňom 01.12.2019 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.12.2020.

Čl. IV **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu**

1. Dňom účinnosti tejto zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenájomcovi nájomné za služobný byt a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za prenájom služobného bytu nájomné za mesiac december 2019 vo výške **70,98 €** (slovom sedemdesiat eur a deväťdesiatosem eurocentov), za mesiace január 2020 až november 2020 vo výške **71,03 €** (slovom sedemdesiatjedna eur a tri eurocenty). Nájomné je nájomca povinný uhrádzať na číslo účtu [REDACTED]. Nájomné je určené v zmysle Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011.
3. Nájomca sa na základe vydaného Evidenčného listu zaväzuje platiť preddavky na úhradu plnenia poskytovaného s užívaním služobného bytu v sume **25,00 €** mesačne (slovom dvadsaťpäť eur a nula eurocentov) a je povinný ich uhrádzať na číslo účtu [REDACTED].
4. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu je stanovené za mesiac december 2019 v úhrnnej výške **95,98 €** za mesiace január 2020 až december 2020 v úhrnnej výške **96,03 €** podľa Evidenčného listu pre výpočet úhrady za služobný byt, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

5. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia súvisiace s užívaním služobného bytu sa platia mesačne vopred, a to v termíne výplaty služobného platu alebo zamestnaneckého platu a sú realizované spôsobom zrážok zo služobného platu alebo zo zamestnaneckého platu. V prípade ak je nájomcom príslušník alebo zamestnanec iného ústavu alebo príslušník alebo zamestnanec iných ozbrojených zložiek v zmysle osobitného predpisu,¹⁾ nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu sa platia mesačne, a to vopred najneskôr do 15. dňa mesiaca predchádzajúcemu príslušnému kalendárnemu mesiacu na účet prenajímateľa.
6. V prípade omeškania s platením nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania z nezaplatenej sumy v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka a § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení Nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., Nariadenia vlády SR č. 281/2010 Z. z. a Nariadenia vlády SR č. 20/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku mesačného nájomného ako i mesačný preddavok na úhradu za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu. Rozhodujúce skutočnosti vyplývajú najmä zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, zo zmeny rozsahu plnení poskytovaných s užívaním služobného bytu a zo zmeny počtu bývajúcich osôb. Prenajímateľ sa zaväzuje, že bezodkladne písomne oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu, a to formou vyhotovenia nového Evidenčného listu.
8. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 7 od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
9. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne do siedmich kalendárnych dní po doručení vyúčtovania správcom, ktorý zabezpečuje výkon správy, najneskôr však do 31. januára za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania sa postupuje nasledovne:
 - preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do siedmich kalendárnych dní po doručení vyúčtovania správcom, ktorý zabezpečuje výkon správy,
 - nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
10. Ak nájomca nezaplatí nedoplatok z vyúčtovania v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,1 % dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie služobného bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu alebo predmetov prinesených do služobného bytu nájomcom alebo jeho návštevníkmi. Za tieto veci je zodpovedný nájomca.

¹⁾ § 1 ods. 4 zákona č. 189/1992 Z. z.

3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vykonať ohliadku služobného bytu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do služobného bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od služobného bytu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu vykonania opráv v služobnom byte, ktoré nie sú uvedené v osobitnom predpise.²⁾ Náklady týchto opráv znáša prenajímateľ. Písomnú žiadosť o vykonanie opráv v služobnom byte predkladá nájomca oddeleniu logistiky ústavu prostredníctvom podateľne.
6. Na základe predloženej žiadosti o vykonanie opráv v služobnom byte vedúci oddelenia logistiky ústavu do piatich pracovných dní zabezpečí odborné posúdenie zistenej vady, o čom sa spíše stručný záznam, ktorý svojim podpisom potvrdí nájomca. Prenajímateľ zabezpečí odstránenie zistenej vady vo vlastnej réžii alebo dodávateľským spôsobom v závislosti od charakteru vady.
7. Drobné opravy v služobnom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Rozsah a popis drobných opráv a činností spojených s bežnou údržbou služobného bytu, ktoré znáša nájomca upravuje osobitný predpis.¹⁾
8. Ak nájomca nezabezpečí alebo nevie zabezpečiť vykonanie potrebných drobných opráv v služobnom byte, môže ich vykonať prenajímateľ na svoje náklady, ktoré je nájomca povinný uhradiť.
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním služobného bytu spojené najmä tým, že bude riadne platiť za dodávku služieb obstarávaných tretími osobami.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný:
 - a) starať sa riadne o služobný byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa,
 - b) dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu služobného bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - c) oznámiť prenajímateľovi mená a rodné čísla rodinných príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom služobnom byte bývať,
 - d) pri zmene počtu osôb bývajúcich v služobnom byte, túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku,
 - e) služobný byt užívať výlučne na bývanie,
 - f) stavebné úpravy služobného bytu robiť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a prostredníctvom pre túto činnosť oprávneného podnikateľa, pri dodržaní ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom

²⁾ Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

- poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a príslušných STN,
- g) zabezpečiť na vlastné náklady bežnú údržbu služobného bytu a drobné opravy v služobnom byte,
 - h) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť najmä:
 - vylúčiť užívanie služobného bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť skladovanie horľavých látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom v služobnom byte a dome,
 - na chodbách domu neskladovať žiadne veci,
 - dodržiavať domový poriadok.
 - ch) prenajímateľ a neodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),
 - i) umožniť prenajímateľovi vstup do služobného bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu služobného bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania služobného bytu,
 - j) pri ukončení nájmu vrátiť prenajímateľovi služobný byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - k) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie služobného bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom prenajímateľa,
 - l) vylúčiť prenechanie služobného bytu alebo jeho časti tretej osobe (podnájom) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - m) včas písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv služobného bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
2. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
 3. Nájomca je zodpovedný za veci privezené do služobného bytu ním samotným alebo jeho rodinnými príslušníkmi, či návštevou.
 4. Nájomca nie je oprávnený odplatne alebo bezodplatne prenechať služobný byt alebo jeho časť inej osobe (okrem rodinných príslušníkov podľa bodu 1 písm. c) tohto článku) a zaväzuje sa dodržiavať nahlásený počet osôb v služobnom byte.
 5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním služobného bytu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho návštevníkmi, ohliadnuc od bežného opotrebovania. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu.
 6. Nájomca nesmie zmeniť dodávateľa energií bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
 7. Nájomca služobného bytu písomne predkladá najneskôr do 31. októbra kalendárneho roka žiadosť o uzavretie zmluvy o nájme služobného bytu na nasledujúci kalendárny rok prostredníctvom podateľne ústavu, ktorú adresuje riaditeľovi ústavu, ktorý má v správe služobný byt. Súčasťou žiadosti o uzavretie zmluvy o nájme služobného bytu na nasledujúci kalendárny rok musí byť čestné vyhlásenie nájomcu služobného bytu, že v mieste výkonu štátnej služby alebo v mieste výkonu práce nie je alebo ku dňu začatia nájmu nebude vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

8. Nájomca služobného bytu je povinný bez zbytočného odkladu počas trvania zmluvy o nájme služobného bytu oznamovať prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve o nájme služobného bytu, najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena nastala.

Čl. VII **Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou alebo písomnou výpoveďou v trojmesačnej lehote. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.
3. Nájomca môže vypovedať nájom služobného bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom služobného bytu z dôvodov podľa osobitného predpisu.³⁾
5. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť služobný byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie služobného bytu a zariadenia v služobnom byte podľa zápisnice o technickom stave služobného bytu spísanej pri prebraní služobného bytu. Zmeny v služobnom byte, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami. Pri porušení tohto dojednania má prenajímateľ právo komisionálne prevziať predmet nájmu aj bez prítomnosti nájomcu a veci patriace nájomcovi uložiť do suchého skladu na náklady nájomcu.
6. Pri ukončení nájmu služobného bytu, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak, nájomca pred odovzdaním služobného bytu je povinný všetky miestnosti služobného bytu vymaľovať bielym hygienickým náterom, zabezpečiť vypratanie služobného bytu, vyčistenie služobného bytu, zariadení a vybavenia, ktoré sú súčasťou služobného bytu.
7. Prenajímateľ je tiež oprávnený od zmluvy odstúpiť ak nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok alebo ak nájomca dá služobný byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľa.
V týchto prípadoch neplatí výpovedná lehota a nájomca sa musí ihneď vysťahovať zo služobného bytu.
8. Nájomca je tiež oprávnený od zmluvy odstúpiť ak, predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu.
9. Nájomca je povinný uvoľniť služobný byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
10. V prípade skončenia nájmu sú nájomca a nový nájomca povinní poskytnúť si potrebnú súčinnosť pri prepise zmluvného vzťahu s príslušnými organizáciami dodávajúcimi elektrickú energiu a plyn; v opačnom prípade zodpovedajú za spôsobenú škodu aj za prípadné zvýšené náklady.
11. Nájomca nemá po ukončení nájomného vzťahu nárok na náhradné ubytovanie.
12. Po skončení služobného pomeru alebo pracovného pomeru nájomca môže služobný byt

³⁾ § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

užívať do dohodnutej doby podľa zmluvy o nájme služobného bytu, nájom zaniká uplynutím tejto doby. Po skončení služobného pomeru alebo pracovného pomeru nájomcu prenajímateľ môže vypovedať nájom služobného bytu podľa osobitného predpisu.⁴⁾

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia sa dátumom.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 189/1992 Zb. a príslušnými platnými právnymi predpismi.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť najskôr dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.12.2019 a zverejňuje sa v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). V prípade nezverejnenia tejto zmluvy v registri do 30.11.2019 nadobúda táto zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch exemplároch s platnosťou originálu, pričom prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a nájomca obdrží dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Leopoldove dňa:

.....
plk. Ing. Michal Halás
riaditeľ ÚVTOS a ÚVV Leopoldov
prenajímateľ

.....
nájomca

⁴⁾ Zákona č. 40/1964 Zb.