

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

uzatvorená podľa § 663 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-OHZ4-2023/003299-049

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-OO1-2023/003264-059 zo dňa 3.8.2023
IČO: 00151866
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
IBAN: SK 4981800000007000179866

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **kpt. Mgr. Peter Buday** rodený **Buday**
Stav:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
OEČ:
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

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, nachádzajúceho sa v katastrálnom území: Dubnica nad Váhom, obec: Dubnica nad Váhom, okres: Ilava, zapísaného na liste vlastníctva č. 3197. Ide o byt č. 31 nachádzajúci sa na 3. poschodí bytového domu, vchod: 46, súpisné číslo: 90, postavený na pozemku parc. reg. „C“ č. 300/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 615 m² na ulici Centrum II v Dubnici nad Váhom, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastníckeho podielu k pozemku vo veľkosti 50/2304 (ďalej len „**byt**“).
2. Správcom bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, je Okresné stavebné bytové družstvo, sídlisko SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica.
3. Prenajímateľ na základe súhlasu Bytovej komisie Ministerstva vnútra SR zo dňa 25.októbra 2023 prenecháva nájomcovi do nájmu byt uvedený v bode 1 tohto článku tejto zmluvy.
4. Byt je I. kategórie a pozostáva z 2 izieb a z príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň a pivnica. Celková výmera bytu je 50 m².

5. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej energie od elektromeru, rozvody plynu od plynomeru, rozvody vody (studenej a teplej), rozvody ústredného kúrenia od domových stupačiek, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou s digestorom a plynovým sporákom. Na chodbe je vstavaná skriňa.
6. 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 oddelujúca byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka a vlastníkov spoločných priestorov.
7. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú mu známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
8. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho stav mu je dobre známy, nakoľko ho v predchádzajúcom období užíval do 31.10.2023 a preberá ho do užívania v tomto stave.
9. 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.
10. 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 1.11.2023 a uzatvára sa na dobu určitú, do 31.10.2025.
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 časti 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. II. 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. II. 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

1. Nájomné za užívanie bytu je určené vo výške **50,98 €** (slovom: päťdesiat 98/100 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-341/2009 z 26.10.2009.
2. Na základe dohody zmluvných strán bude úhrada nájomného podľa bodu 1 tohto článku vykonávaná formou zářky 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.
3. Nájomca ako zamestnanec Ministerstva vnútra Slovenskej republiky dáva súhlas prenajímateľovi ako zamestnávateľovi, aby pravidelnými mesačnými zářkami z čistého služobného príjmu nájomcu uhradil **nájomné vo výške 50,98 €**, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v prospech účtu IBAN: SK 4981800000007000179866, vedeného v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 308683 počas platnosti tejto zmluvy. Prvá platba nájomného bude **splatná v mesiaci november 2023**, ako úhrada nájomného na mesiac november 2023.
4. Spôsob úhrady nájomného je možné zmeniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán.
5. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť v termíne a spôsobom určeným správcom bytového domu uvedeného v bode 2 článku I. tejto zmluvy, podľa ním vypracovaného a predloženého „Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“.

6. Zmeny v počte osôb, ktoré budú užívať byt s nájomcom je nájomca povinný oznámiť správcovi bytového domu a príslušnému centru podpory 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 prenájomca 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 v súlade s nariadením vlády SR č. 87/1995;
 - 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 prenájomca 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 prenájomcovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenájomca 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 prenájomcovi 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 nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenájomca vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady.
11. 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.
12. Nájomca je povinný vypratať a protokolárne odovzdať byt prenájomcovi 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 doporučené 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 dňom 1.11.2023. Pokiaľ dôjde k zverejneniu tejto zmluvy až po 1.11.2023, táto zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jeden (1) rovnopis a prenajímateľ tri (3) 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 dňa
nájomca

V Bratislave dňa
prenajímateľ

.....
kpt. Mgr. Peter Buday

.....
Ing. Martina Hrnčiarová
riaditeľka
odboru hospodárskeho zabezpečenia
sekcie ekonomiky
MV SR