

Z M L U V A
o nájme služobného bytu

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

(ďalej len „zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ: Slovenská republika - Ústav na výkon väzby a Ústav na výkon
trestu odňatia slobody Žilina
Sídlo: Hlboká cesta 21, 010 24 Žilina 1
Korešpondenčná adresa: Hlboká cesta 21, priečinok A/5, 010 24 Žilina 1
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom spravodlivosti
SR zriaďovacou listinou č. GR ZVJS-195/40-2001 zo dňa 31.
januára 2001 v znení neskorších dodatkov
Zastúpený: plk. Mgr. Gabriela Lončíková, riaditeľka Ústavu na výkon väzby
a Ústavu na výkon trestu odňatia slobody Žilina
(ďalej len „riaditeľka“)
Kontaktná osoba: [REDACTED]
Kontakt: 041/2832 500, e-mail: [REDACTED]
IČO: 00738 352
DIČ: 2020681344
Bankové spojenie: [REDACTED]
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: [REDACTED]
Narodený: [REDACTED]
Trvale bytom: [REDACTED]
Číslo služ. preukazu: [REDACTED]
(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľného majetku štátu – trojizbového služobného bytu č. 24, súpisné číslo 3378, ktorý sa nachádza na 3. poschodí v obytnom dome postavenom na parcele č. 1472/12 na ul. Petzvalova č. 61 v Žiline, vedeného na liste vlastníctva č. 1512, okres Žilina, obec Žilina, katastrálne územie Závodie (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva predmet nájmu nájomcovi za nájomné do užívania na základe žiadosti nájomcu o uzavretie zmluvy o nájme služobného bytu (príloha č. 1) a čestného vyhlásenia (príloha č. 2).
3. Nájomca môže predmet nájmu užívať v rozsahu obvyklého užívania bytu spolu s osobami žijúcimi v spoločnej domácnosti s nájomcom.¹⁾
4. Nájomca je oprávnený s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia k nemu prislúchajúce.
5. Predmet nájmu pozostáva z troch izieb, kuchyne, predsiene, kúpeľne, WC, balkóna a pivnice. Podlahová plocha bytu je 68,50 m² a pivnice 1,66 m². Výbava služobného bytu je uvedená v Protokole o odovzdaní a prevzatí služobného bytu (príloha č. 3).
6. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu a bez závad dňom podpisu Protokolu o odovzdaní a prevzatí služobného bytu. Súčasťou prevzatia predmetu nájmu je aj prevzatie kľúčov od hlavného vchodu, služobného bytu, pivnice a poštovej schránky.
7. Nájomca berie na vedomie, že duplikátom kľúčov podľa čl. 1 bod 6 bude disponovať aj prenajímateľ ako správca majetku štátu za účelom potreby vstupu do služobného bytu podľa čl. 4 bod 8. zmluvy, o čom bude nájomcu vždy vopred informovať.

Čl. II

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025, za predpokladu trvania služobného pomeru nájomcu k prenajímateľovi (ÚVVaÚVTOS Žilina).
2. V deň skončenia služobného pomeru nájomcu u prenajímateľa sa končí aj nájom služobného bytu. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, závažnosť ktorých posúdi prenajímateľ, môže prenajímateľ poskytnúť primeranú lehotu na vypratanie služobného bytu, ktorá však nesmie byť dlhšia ako jeden mesiac od skončenia služobného pomeru.
3. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka, v prípade služobného bytu ustanovenia o spoločnom nájme bytu manželmi a o prechode nájmu bytu neplatia.

¹⁾ § 116 Občianskeho zákonníka

Čl. III

Cena nájmu

1. Po dobu trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné, ktoré bolo v zmysle čl. III bod 2 zmluvy určené vo výške 85,29 € mesačne (Príloha č. 4 – Výpočtový list ceny nájmu na byt). V uvedenej čiastke nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním bytu, ktoré je nájomca povinný uhrádzať mesačne vo výške predpísaných zálohových platieb (s výnimkou platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv).
2. Nájom služobného bytu sa vypočítava v súlade s Opatrením Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008.
3. Nájomné je splatné mesiac vopred, v deň výplaty služobného príjmu nájomcu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného vo výške 85,29 € bude realizovaná mesačne, zrážkami zo služobného príjmu nájomcu podľa prílohy č. 4.
4. Na dodávku plnení poskytovaných s užívaním bytu (dodávka elektrickej energie, plynu) nájomca uzatvorí zmluvu s príslušnými dodávateľskými organizáciami. Súčasný dodávateľ elektrickej energie je Stredoslovenská energetika a. s., Žilina, dodávateľ plynu je Slovenský plynársky priemysel a. s., Žilina. Správcom bytového domu je BYTTERM, a. s. Žilina. Náklady spojené s dodávkou uvedených plnení uhrádza nájomca priamo príslušným dodávateľským organizáciám.
5. Osoby, ktoré budú spoločne s nájomcom predmet nájmu užívať, oznámi nájomca písomne v žiadosti o pridelenie služobného bytu (meno a priezvisko a príbuzenských vzťah), najneskôr pred dňom vzniku nájmu bytu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu počas trvania zmluvy oznamovať prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa údajov uvedených v zmluve, vrátane akejkoľvek zmeny vo vzťahu k osobám žijúcim s ním v spoločnej domácnosti (počet, vzťah k nájomcovi), najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa, kedy zmena nastala.
7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného (počet osôb, zmena právnych alebo cenových predpisov) prenajímateľ má právo výšku nájomného upraviť. Prenajímateľ upravenú výšku nájomného oznámi nájomcovi písomne do troch pracovných dní od vzniku zmeny, najneskôr do termínu jeho splatnosti.
8. Upravená výška nájomného bude platná vždy od prvého dňa v mesiaci nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na úpravu výšky nájomného.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po uplynutí jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac omeškania.
10. Preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním služobného bytu vyúčtuje správca bytového domu podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok a prenajímateľ do siedmich kalendárnych dní po jeho doručení oboznámi s touto skutočnosťou nájomcu.

11. Podľa výsledkov vyúčtovania prípadnú výšku **nedoplatku** oznámi prenajímateľ bezodkladne nájomcovi, ktorý nedoplatok uhradí správcovi bytového domu v ním určenej lehote a následne s touto skutočnosťou do siedmich kalendárnych dní preukázateľne oboznámi prenajímateľa.
12. Podľa výsledkov vyúčtovania **preplatok** vráti prenajímateľ na účet nájomcu do siedmich kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania správcovi, ktorý zabezpečuje výkon správy bytového domu.
13. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky za ďalšie služby poskytované s užívaním bytu (plyn, elektrická energia) uhradí v plnej výške v lehote určenej vo vyúčtovaní príslušného dodávateľa podľa čl. 3 bod 4 zmluvy.
14. Nájomca sa zaväzuje, že zrealizované úhrady za služby spojené s užívaním bytu príslušným dodávateľským organizáciám vo výške predpísaných zálohových platieb bude mesačne **preukazovať** prenajímateľovi, a to vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi výkon všetkých práv spojených s užívaním bytu.
2. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo inak ohrozujúce výkon práva nájomcu, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnom rozsahu a požadovať od prenajímateľa náhradu účelne vynaložených nákladov, najneskôr do uplynutia zákonom stanovenej doby.²⁾
3. Nájomca a osoby, ktoré spolu s ním byt užívajú, sú povinní byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a dbať na to, aby výkonom ich práv nedošlo k obmedzeniu alebo znemožneniu výkonu práv ostatných nájomcov a zaväzujú sa dodržiavať domový poriadok.
4. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome on sám, alebo tí, ktorí spolu s ním byt užívajú, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým prenajímateľovi vznikla.
5. Nájomca je povinný predchádzať vzniku havarijných stavov; v prípade vzniku havarijného stavu ihneď informuje prenajímateľa.
6. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou podľa osobitného predpisu.³⁾
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prostredníctvom podateľne ústavu písomne oznámiť prenajímateľovi (oddeleniu logistiky) potrebu tých opráv v byte, ktoré nie sú

²⁾ § 691 Občianskeho zákonníka.

³⁾ § 5 až 9 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

uvedené v osobitnom predpise;⁴⁾ inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Náklady týchto opráv znáša prenajímateľ, ktorý zabezpečí odstránenie zistenej vady.

8. Nájomca berie na vedomie, že je povinný sprístupniť vstup do služobného bytu prenajímateľovi alebo osobám ním povereným za účelom kontroly riadneho užívania predmetu nájmu, vykonania inventarizácie majetku, revízií, odstránenia závad alebo havarijného stavu alebo iných úkonov potrebných pre zabezpečenie povinností prenajímateľa ako správcu majetku štátu, a to po predchádzajúcom dohovore s nájomcom.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte a v jeho technickom zariadení bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca sa zaväzuje, že predmet zmluvy neprenehá do nájmu ďalšej osobe.
11. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa v mieste výkonu štátnej služby stane vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu, uvedenú skutočnosť bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi.
12. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré v tejto zmluve nie sú výslovne upravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, iných všeobecne záväzných právnych predpisov a interných predpisov zboru.⁵⁾

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom služobného bytu sa skončí:
 - a. uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný (čl. II bod. 1 zmluvy),
 - b. dňom skončenia služobného pomeru (čl. II bod 2. zmluvy),
 - c. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - d. písomnou výpoveďou.
2. Pri skončení nájmu služobného bytu podľa odseku 1 písm. a) a b), je rozhodujúce, ktorá skutočnosť nastane skôr.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov ustanovených osobitným predpisom.⁶⁾
5. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
6. Nájomca v prípade skončenia nájmu služobného bytu nemá právo na bytovú náhradu, okrem prípadov skončenia služobného pomeru z dôvodov na strane prenajímateľa.⁷⁾

⁴⁾ Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995.

⁵⁾ RGR č. 40/2019 o zriadení komisie na posudzovanie žiadostí o pridelenie služobného bytu príslušníkom Zboru väzenskej a justičnej stráže a zamestnancom Zboru väzenskej a justičnej stráže a o zabezpečovaní správy služobných bytov v znení RGR č. 15/2024.

⁶⁾ § 711 Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Najmä je povinný služobný byt vypratať, podľa potreby vymaľovať bielym hygienickým náterom a vyčistiť ho vrátane zariadení a vybavenia, ktoré sú jeho súčasťou. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady vynaložené na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu spôsobilého na riadne užívanie.
8. Nedostatky a vady zistené pri preberaní bytu od nájomcu po skončení nájmu sa uvedú v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu spolu s termínom, spôsobom a zodpovednosťou za ich odstránenie.
9. Po skončení nájmu nemá nájomca právo na úhradu nákladov vynaložených na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa hodnota bytu vykonanými úpravami zvýšila, a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude požadovať od nájomcu uvedenie bytu do pôvodného stavu.
10. Pri zmene nájomcu sú doterajší nájomca a nový nájomca povinní poskytnúť si vzájomnú 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.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Uzavretie zmluvy o nájme služobného bytu – žiadosť, Čestné vyhlásenie, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Výpočtový list ceny nájmu za služobný byt, Predpis mesačnej zálohovej úrady za užívanie bytu (BYTTERM).
2. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a tri pre prenajímateľa.
3. Zmeny a doplnky zmluvy možno vykonať len formou písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že sa so zmluvou riadne oboznámili, jej obsahu porozumeli, prejavy ich vôle sú slobodné a vážne, zmluvu uzatvorili dobrovoľne, bez nátlaku a na znak toho ju vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1. januára 2025 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Ak zmluva nebude zverejnená najneskôr jeden deň pred zmluvne určeným dňom nadobudnutia jej účinnosti, nadobudne účinnosť najskôr dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

⁷⁾ § 712a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

6. Zmluva je u prenajímateľa evidovaná pod č. UVVaUVTOS-01839/32-ZA-2024.

V Žiline dňa: [REDACTED]

V Žiline dňa : [REDACTED]

Za nájomcu

Za prenajímateľa

.....
[REDACTED]

.....
plk. Mgr. Gabriela Lončíková
riadiateľka

Prílohy

Pridelenie služobného bytu – žiadosť

Čestné vyhlásenie

Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu

Výpočtový list pre cenu nájmu na byt

Predpis mesačnej zálohovej úrady za užívanie bytu (BYTTERM).