

Zmluva o nájme služobného bytu

uzavretá podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Slovenská republika v zastúpení správcom majetku štátu:
Ústav na výkon väzby a Ústav na výkon trestu odňatia slobody
Bratislava, rozpočtová organizácia Ministerstva spravodlivosti
Slovenskej republiky, zriadená na základe zriaďovacej listiny MS
SR č. GR ZVJS-178/48-2001 zo dňa 31. 01. 2001 v znení
neskorších dodatkov
adresa sídla: Chorvátska 5, 812 29 Bratislava 1
korešpondenčná adresa: Chorvátska 5, 812 29 Bratislava 1
v zastúpení: plk. Mgr. Michal Petráš - riaditeľ Ústavu na výkon väzby
a Ústavu na výkon trestu odňatia slobody Bratislava
IČO: 00738255
DIČ: 2020831384
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: J. B.
Dátum narodenia:
Číslo občianskeho preukazu:
Trvale bytom:
Štátny občan SR
(ďalej len „nájomca“).

Článok 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 – dvojizbového služobného bytu č. 31, ktorý sa nachádza na 6. nadzemnom podlaží v obytnom dome (parcela č. 63) na Novoveskej ul. č. 6085/16 v Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves, vedeného na liste vlastníctva č. 3734, okres Bratislava IV, obec Bratislava - mestská časť Bratislava - Devínska Nová Ves, katastrálne územie Devínska Nová Ves (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ nájomnou zmluvou prenecháva predmet nájmu za odplatu nájomcovi, aby ho v dojednanej dobe užíval na bývanie.
3. Predmet nájmu pozostáva z dvoch obytných miestností, kuchyne a troch vedľajších miestností (predsieň, komora, kúpeľňa s WC) v celkovej výmere 55,62 m². Súčasťou predmetu nájmu sú aj dva balkóny. Služobný byt je vybavený zariadením v zložení: sporák, kuchynská linka, závesný plynový kotol, umývadlo, WC, vaňa a regulačné zariadenia pre tepelnú energiu.

4. Predmet nájmu podľa prílohy k opatreniu MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 04. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení patrí do I. kategórie.
5. Nájomca služobného bytu je pri podpise zmluvy o nájme oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstvom a vedľajšími miestnosťami, ako i s obsluhou závesného plynového kotla sa oboznámil pri preberaní bytu za prítomnosti osoby poverenej prenajímateľom.
6. Nájomca je oprávnený s predmetom nájmu užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

Článok II

Prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu uvedený v Čl. I zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a bez závad. Súčasťou prevzatia predmetu nájmu je prevzatie dvoch kusov kľúčov od hlavného vchodu do služobného bytu.

Článok III

Doba nájmu a viazanosť služobného bytu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi na dobu od 01.01.2025 do 30. 06. 2025.
2. Podmienkou nájmu služobného bytu nájomcovi je jeho trvanie výkonu štátnej služby v Ústave na výkon väzby a Ústave na výkon trestu odňatia slobody Bratislava alebo na Generálnom riaditeľstve Zboru väzenskej a justičnej stráže. V prípade skončenia služobného pomeru príslušníka ZVJS nájom bytu zaniká uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Článok IV

Povinnosti a práva prenajímateľa a nájomcu

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“). Na vzťahy, ktoré nie sú upravené zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca.¹ Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu.
3. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte a bytových priestoroch sám alebo tými, ktorí s ním spoločne v byte bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

¹ Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.

4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu spôsobenú neohlásením vady a nájomca nemá nárok, ktorý by mu inak prislúchal pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vadu vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
6. Ak nájomca vynaložil na predmet nájmu náklady pri oprave, na ktorú je povinný prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom prenajímateľa alebo ak prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu oznámila jej potreba. Inak môže nájomca požadovať len to, o čo sa prenajímateľ obohatil.
7. Právo nájomcu na náhradu nákladov podľa Čl. IV bodu 6. zmluvy musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do dvoch mesiacov od odstránenia závad.
8. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.
9. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať sám a neposkytne svojvoľne ubytovanie ďalšej osobe, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ďalšiu osobu v predmete nájmu je možné ubytovať len so súhlasom prenajímateľa. Toto ustanovenie neplatí pre tých nájomcov, ktorí už majú nahlásené osoby užívajúce predmet nájmu spolu s nájomcom.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.
11. Prenajímateľ alebo osoby ním poverené, ktoré vykonávajú kontrolu plnenia zmluvných podmienok, majú po predchádzajúcom dohovore s nájomcom právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom, vykonania inventarizácie majetku, za účelom odstránenia závad, kontroly zariadení a v prípade mimoriadnej udalosti, najmä pri požiari a odstraňovaní havarijného stavu.
12. V prípade výmeny zámku dverí, ktorými sa vstupuje do predmetu nájmu je nájomca povinný odovzdať duplikát nového kľúča ihneď po výmene prenajímateľovi.
13. Nájomca je povinný v prípade havarijného stavu ihneď informovať prenajímateľa o takomto stave. Nájomca má povinnosť predchádzať vzniku havarijných stavov najmä užívaním zariadení v predmete nájmu podľa návodu a v primeranej miere.
14. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky rozhodujúce skutočnosti vzťahujúce sa na tento zmluvný vzťah, najmä nadobudnutie vlastníctva, spoluvlastníctva alebo nájomného vzťahu k inému bytu, rodinného domu alebo bytového domu v mieste výkonu štátnej služby.
15. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

Článok V

Výška nájmu, spôsob platby nájomného a poplatok z omeškania

1. Dňom účinnosti nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za predmet nájmu, preddavky na úhradu plnenia - služby poskytované s užívaním predmetu nájmu a po vyúčtovaní preddavkov zaplatiť prípadný nedoplatok.
2. Nájomné v sume 27,47 € mesačne je určené podľa § 1 ods. 1 opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23. 04. 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení. Preddavky na úhradu za plnenia - služby poskytované s užívaním predmetu nájmu v sume 61,69 € mesačne sú určené podľa predpokladaných nákladov uvedených vo výpočtovom liste. Mesačné nájomné vrátane preddavkov na plnenia – služby poskytované s užívaním predmetu nájmu sú stanovené v úhrnnej výške 89,16 €.
3. Nájomné a preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu sa platia mesačne vopred, a to v termíne výplaty služobného príjmu. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu.
4. Na dodávku elektrickej energie a plynu nájomca uzavrie zmluvný vzťah s príslušnými dodávateľskými organizáciami.
5. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, respektíve mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu (zmena počtu bývajúcich osôb, zmena právnych predpisov alebo zmena rozsahu plnení – služieb poskytovaných s užívaním predmetu nájmu), má prenajímateľ právo zmeniť ich výšku. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavkov písomne pred ich splatnosťou.
6. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v Čl. V bode 5 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, alebo nedoplatok z titulu vyúčtovania v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 % dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 50 eur za každý i začatý mesiac omeškania.
8. Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu prenajímateľ vyúčtuje nájomcovi podľa skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok do siedmich dní po doručení vyúčtovania správcom, ktorý zabezpečuje výkon správy bytového domu.
9. Podľa výsledkov vyúčtovania preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do siedmich dní odo dňa doručenia vyúčtovania správcom a nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do siedmich dní od doručenia vyúčtovania.

Článok VI

Vypovedanie zmluvy a skončenie nájmu služobného bytu

1. Nájom končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal.
2. Nájom bytu zanikne aj písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom a je jednomesačná. Lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola dohoda doručená prenajímateľovi alebo nájomcovi.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z niektorého z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
5. Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady na zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal v predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo zvýšila hodnota predmetu nájmu, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2001 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Zmluva nadobudne účinnosť dňa 01.01.2025 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. V prípade nezverejnenia zmluvy v termíne podľa predchádzajúcej vety, nadobúda zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Súčasťou nájomnej zmluvy je Výpočtový list pre cenu nájmu za predmet nájmu, výpočtový list pre služby a protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý sa nevyhotovuje v prípade uzatvorenia nájomného vzťahu s nájomcom, ktorý užíval predmet nájmu v predchádzajúcom kalendárnom roku.
3. Nájomná zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Prenajímateľ a nájomca prehlasujú, že túto nájomnú zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne. Zmluvu si prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju vlastnoručne podpisujú.
5. Zmluva je u prenajímateľa evidovaná pod číslom UVVaUVTOS-03755/32-BA-2024.

Bratislava,

Bratislava,

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
plk. Mgr. Michal Petráš
riaditeľ

.....
J. B.

Príloha č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE SÚVISIACE S JEHO UŽÍVANÍM

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepádového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových držadiel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kuželky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,

13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sludy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,
18. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,

6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena privodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.