

Zmluva o nájme služobného bytu

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytu a bytovými náhradami

uzatvorená medzi:

Prenajímateľom: Špecializovaný trestný súd
Suvorovova č. 5/A, 902 01 Pezinok
IČO: 307 961 30
DIČ: 202 190 00342
zastúpený JUDr. Michalom Trubanom, predsedom súdu

a

Nájomcom:



I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ konštatuje, že zmluvou o bezodplatnom prevode správy nehnuteľného majetku štátu uzavretej podľa § 9 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov zo dňa 11.11.2011, uverejnenou v Centrálnom registri zmlúv dňa 16.01.2012 prešla na Špecializovaný trestný súd Pezinok od odovzdávajúceho Slovenskej republiky – Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky správa podielu na nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky nachádzajúcej sa v katastrálnom území Pezinok, zapísanej na LV č. 9571, súpisné číslo 4753, na parcele č. 841/97. Preberajúci zároveň prevzal všetky záväzky odovzdávajúceho z účinných nájomných zmlúv na jednotlivé služobné byty, ktoré boli predmetom prevodu.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako správca majetku štátu, bytového domu na Suvorovovej 5/B, Pezinok, parc. č. 841/97, kat. ú. Pezinok, súp. č. 4753 prenecháva nájomcovi časť nehnuteľnosti – byt č. 5, nachádzajúci sa v predmetnom bytovom dome súpisné č. 4753 a je špecifikovaný v Prílohe č. 1 tejto zmluvy o celkovej ploche 136,5 m² za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ spolu s priestormi uvedenými v čl. II bod 1 tejto zmluvy prenajíma v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka vnútorné zariadenia a vybavenie týchto priestorov, ktoré sú špecifikované v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ zabezpečí pre nájomcu poskytovanie plnení spojených s užívaním prenajatých priestorov v rozsahu a za podmienok stanovených touto zmluvou.

III. Cenové podmienky

1. Prenajímateľ prenajíma služobný byt nájomcovi za cenu ročného nájmu vo výške 0,75 % z obstarávacej ceny bytového domu, čo predstavuje 82,26 Eur/mesiac. Výška nájmu je v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.
2. Nájomca uhradí prenájomateli výdavky súvisiace s dodávkou elektrickej energie, vodného, stočného a zemného plynu podľa ich skutočne odobratého množstva, zisteného na podružných meračoch týchto médií v cenách, ktoré prenájomateli fakturujú dodávatelia médií a za vývoz komunálneho odpadu pomerne, podľa počtu smetných nádob v zmysle dohody o využívaní a vyúčtovaní množstvového zberu za komunálny odpad a drobné stavebné odpady, uzatváranej prenájomateľom každoročne s Mestom Pezinok.
3. Nájomca a prenájomateľ sa dohodli na spôsobe úhrady nájomného podľa bodu 1 a výdavkov podľa bodu 2 takto:
 - 3.1 Nájomca bezhotovostne, bez vystavenia faktúry od prenájomateľa, zaplatí prenájomateli mesačné nájomné vo výške 82,26 eur na číslo účtu prenájomateľa, vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: [REDACTED] a to do 15. dňa v každom mesiaci. Nájomné za mesiac apríl 2025 zaplatí nájomca bezhotovostne na uvedený účet vo výške 41,13 eur do konca mesiaca apríl 2025.
 - 3.2 Prenajímateľ vystaví nájomcovi do 15. dňa každého mesiaca faktúru za vývoz komunálneho odpadu a za energie podľa ich skutočne odobratého množstva v predchádzajúcom mesiaci.
 - 3.3 Nájomca bezhotovostne, bez vystavenia faktúry od prenájomateľa, zaplatí prenájomateli každoročne na číslo účtu vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: SK96 8180 0000 0070 0018 5131 do 10. decembra preddavok na odobraté energie a komunálny odpad na mesiac december každého roka vo výške 62,67 € v zložení:
 - za zemný plyn..... 40,00 €
 - za elektrickú energiu..... 20,00 €
 - za odvoz komunálneho odpadu..... 2,67 €
 - 3.4 Prenajímateľ do 20.01. každého roku vykoná zúčtovanie zaplateného preddavku na energie a komunálny odpad za mesiac december predchádzajúceho roka a vystaví nájomcovi zúčtovaciu faktúru.
 - 3.5 Vzájomné záväzky a pohľadávky vyplývajúce z užívania služobného bytu si zmluvné strany vzájomne započítajú pri ročnom zúčtovaní.
 - 3.6 Faktúry budú zasielané nájomcovi elektronicky. Lehota splatnosti faktúr je 15 dní od doručenia, pričom za deň doručenia sa považuje deň odoslania faktúry z e-mailovej adresy povereného zamestnanca prenájomateľa.

IV.**Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom k zmluvnému alebo obvyklému užívaniu, v tomto stave je povinný ho udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s jeho užívaním spojené.
2. Prenajímateľ zodpovedá za škody spôsobené nájomcovi tým, že neodstránil alebo odstránil oneskorene závady a poruchy prenajatých priestorov, ktoré nájomca riadne nahlásil.
3. Prenajímateľ zaistí dodávky energií a vody v prenajatých priestoroch, upratovanie prístupových a príľahlých priestorov súvisiacich s predmetom nájmu, a to v rámci bežnej údržby týchto priestorov a miest.
4. Prenajímateľ zaistí na svoje náklady revízie a reprodukciu majetku, ktorý je predmetom nájmu a jeho údržbu a opravy s výnimkou drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním a nákladov spojených s bežnou údržbou.

V.**Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený prenajatý priestor, t. j. byt o celkovej ploche 136,5 m² a zariadenie domu užívať za účelom bývania spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté priestory, vnútorné zariadenie a vybavenie alebo ich časť do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu s náležitou starostlivosťou a zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil ostatných v ich právach.
4. Stavebné úpravy prenajatých priestorov je nájomca oprávnený vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa, s tým, že spôsob úhrady vynaložených nákladov bude predmetom zvláštnej zmluvy medzi účastníkmi.
5. Nájomca nesie v plnom rozsahu zodpovednosť za škody na prenajatých priestoroch a zariadeniach, ibaže by preukázal, že k škodám nedošlo na základe zanedbania jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný oznámiť potrebu opravy prenajatých priestorov a zariadenia, resp. havarijnú situáciu, škodu, poruchu či iný nedostatok prenajatého majetku kontaktnej osobe [REDACTED] ihneď po zistení.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v prenajatých priestoroch bezpečnostné, požiarne a ďalšie inštrukcie prenajímateľa odovzdané nájomcovi v písomnej forme a zabezpečiť zodpovedajúce zaistenie požiadaviek stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi.
8. Nájomca má nárok na náhradu nákladov, ktoré vynaloží na údržbu alebo opravy predmetných priestorov a zariadenia, ktoré je podľa tejto zmluvy povinný previesť

prenajímateľ, pokiaľ údržba či oprava bola prevezená so súhlasom prenájomcu alebo pokiaľ prenájomcu bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, aj keď bola oznámená jej potreba.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor a zariadenia odovzdať prenájomcu v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
10. Nájomca vyhlasuje na svoju česť, že ku dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy nevlastní v mieste výkonu práce byt, nie je spoluvlastníkom bytu, ani nájomcom, spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu. Podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že pred užívaním služobného bytu, ktorý je predmetom tejto nájomnej zmluvy, neukončil užívanie iného bytu.

VI.

Odovzdanie prenajatých priestorov, vybavenia a zariadenia

1. Odovzdanie priestorov, vybavenia a zariadení uvedených v čl. II bod 1 a čl. II bod 2 bude vykonané dňa 15.04.2025, o čom bude spísaný protokol, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.

VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomný vzťah sa dojednáva na dobu od podpisu tejto zmluvy do ukončenia štátnozamestnaneckého pomeru zamestnanca Špecializovaného trestného súdu, maximálne do 01.05.2026. V prípade, že nebude uplatnená požiadavka sudcu na pridelenie služobného bytu, je možné nájomný pomer na základe žiadosti zamestnanca predĺžiť vždy o ďalší jeden rok. Nájomca po ukončení nájmu nemá nárok na bytovú náhradu.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné kedykoľvek ukončiť dohodou zmluvných strán.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné ukončiť výpoveďou, pričom výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 60 dní. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť nasledujúci deň po jeho doručení v písomnej forme druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že predmet nájmu je bez zavinenia nájomcu nespôsobilý k dohodnutému spôsobu užívania po dobu dlhšiu ako 15 dní a prenájomcu bol na tento stav písomne upozornený a avizované závady neodstránil. Odstúpenie od zmluvy nadobúda účinnosť nasledujúci deň po doručení v písomnej forme druhej zmluvnej strane.
6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné previesť len písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými oprávnenými osobami oboch zmluvných strán.
7. Prípadné spory vzniknuté z tejto zmluvy budú riešené v súlade so slovenským právnym poriadkom.

8. Táto zmluva je vypracovaná v štyroch rovnopisoch, po dve pre každú zmluvnú stranu.
9. Vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, že súhlasia s jej obsahom a rozsahom, že zmluva zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, že zmluvu neuzavreli v tiesni, v omyle alebo za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
11. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť od 15.04.2025 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

V Pezinku dňa 10.04.2025

Nájomca:

Prenajímateľ:



JUDr. Michal Truban
predseda súdu

Príloha č. 1 zmluvy o nájme bytu č. Spr 141/25**SITUÁCIA BYTU Č. 5**

Rozloha bytového domu č. 5 je 136,5 m² a celková plocha obytných a vedľajších miestností je 120,6 m². Byt pozostáva zo štyroch izieb. Na prízemí sa nachádza zádverie, WC, šatník, kuchyňa (10,4 m²), chodba (7,5 m²), obývacia izba (36,4 m²) a terasa (12 m²). Na poschodí sa nachádzajú tri izby (13,3 m², 17,9 m² a 10,9 m²), chodba (11,0 m²) a kúpeľňa s WC. Vo všetkých miestnostiach bytu je zariadenie podľa prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Príloha č. 2 zmluvy o nájme bytu č. Spr 141/25

VNÚTORNÉ ZARIADENIA A VYBAVENIE BYTU Č. 5

(t. č. v správe GP SR)

Ev. čís.	Názov	HS	Úsek	Jed.cena	Kusy	Nad.hod.	Zar.
1	11325 Regál vysoký policový 5xpol.	0001	50002	564,89	1	564,89	11-06
2	11326 Regál vysoký policový 5xpol.	0001	50002	564,89	1	564,89	11-06
3	11327 Regál šatňový 3x dvere	0001	50002	726,05	1	726,05	11-06
4	11328 Regál šatňový 3x dvere	0001	50002	669,19	1	669,19	11-06
5	11329 Regál šatňový 3x dvere	0001	50002	669,19	1	669,19	11-06
6	11350 Jedálenský stôl	0001	50002	194,15	1	194,15	11-06
7	11353 Stôl konferenčný	0001	50002	346,84	1	346,84	11-06
8	11356 Stôl pod televízor	0001	50002	377,65	1	377,65	11-06
9	11359 Stôl pracovný	0001	50002	445,43	1	445,43	11-06
10	11360 Stôl pracovný zúžený	0001	50002	425,51	1	425,51	11-06
11	11361 Stôl pracovný zúžený	0001	50002	425,51	1	425,51	11-06
12	11366 Stôl nočný	0001	50002	271,00	1	271,00	11-06
13	11367 Stôl nočný	0001	50002	271,00	1	271,00	11-06
14	11368 Stôl nočný	0001	50002	271,00	1	271,00	11-06
15	11369 Stôl nočný	0001	50002	271,00	1	271,00	11-06
16	11370 Stôl nočný	0001	50002	271,00	1	271,00	11-06
17	11379 Stolička jedálenská	0001	50002	87,70	1	87,70	11-06
18	11380 Stolička jedálenská	0001	50002	87,70	1	87,70	11-06
19	11381 Stolička jedálenská	0001	50002	87,70	1	87,70	11-06
20	11382 Stolička jedálenská	0001	50002	87,70	1	87,70	11-06
21	11392 Jednolôžko	0001	50002	886,81	1	886,81	11-06
22	11393 Jednolôžko	0001	50002	886,81	1	886,81	11-06
23	11401 Elektrická rúra	0001	50002	482,08	1	482,08	11-06
24	11404 Plynová varna platňa	0001	50002	263,26	1	263,26	11-06
25	11410 Digestor - odsávač pár	0001	50002	190,10	1	190,10	11-06
26	11413 Davkovač mydla	0001	50002	102,67	1	102,67	11-06
27	11416 Zrkadlo	0001	50002	40,56	1	40,56	11-06
28	11419 Držiak toaletného papiera	0001	50002	48,86	1	48,86	11-06
29	11422 WC kefa závesná	0001	50002	53,38	1	53,38	11-06
30	11425 Držiak na poličku	0001	50002	23,04	1	23,04	11-06
31	11426 Držiak na poličku	0001	50002	23,04	1	23,04	11-06
32	11427 Držiak na poličku	0001	50002	23,04	1	23,04	11-06
33	11428 Držiak na poličku	0001	50002	23,04	1	23,04	11-06
34	11431 Dvojháčik	0001	50002	24,90	1	24,90	11-06
35	11432 Polička do sprchy	0001	50002	53,38	1	53,38	11-06
36	11433 Držiak uterákov	0001	50002	81,85	1	81,85	11-06
37	11434 Regál šatníkový 6x polica	0001	50002	669,19	1	669,19	11-06

adzisúčet za Úsek byt č. 5

10 991,11

	Inv. čís.	Názov	HS	HZM	NH účt.	NH daň.	Zarad.
1	02266	Kuchynská linka veľká	0001	50002	1 364,15	0,00	11 2006
2	02271	Dvojlôžko	0001	50002	1 360,82	0,00	11 2006
Medzisúčet za HZM		50002			2 724,97	0,00	