

Zmluva o nájme služobného bytu
uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení a zákona č.
189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými
náhradami v znení neskorších predpisov
č. ÚVTOS a ÚVV -23-12/32-2015

Prenajímateľ:

Názov organizácie: Slovenská republika - Ústav na výkon trestu odňatia slobody
a Ústav na výkon väzby Ilava
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená zriaďovacou listinou Minister-
stva spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 31. januára
2001 v znení neskorších dodatkov
Sídlo: Mierové námestie 1,
019 17 Ilava
Korešpondenčná adresa: Mierové námestie 1,
priečinnok 41, 019 17 Ilava
Štatutárny orgán: JUDr. PhDr. Marián Nosál, PhD. – riaditeľ ústavu
IČO: 00 738 344
DIČ: 2020608975
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava 15
Číslo účtu IBAN: SK21 8180 0000 0070 0016 3864
BIC: SPSRSKBA
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Nar.:

Trvalé bydlisko: -



(ďalej len nájomca)

ČI I.
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je služobný byt (ďalej len „byt“), podľa zák.č. 189/1992 Zb.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt číslo 16 nachádzajúci sa v Ilave na ulici Medňanská, súpisné číslo 895, orientačné číslo 17 na 4.NP, ktorý pozostáva z 3 izieb, predsene, kuchyne, kúpeľne, WC a balkónu. Obytná plocha bytu je 43,63 m² a ostatná podlahová plocha je 25,29 m².
3. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a nie sú v ňom žiadne vady. V izbách bytu je povlaková podlaha PVC s rohovými lištami a pod oknami sú umiestnené oceľové panelové radiátory typ KORAD.
V kúpeľni je vaňa, umývadlo, dve miešacie batérie (páková vaňová batéria so sprchou ½"x1500 a umývadlová páková batéria ½"x 100), keramický obklad do výšky 2100 mm, podlaha z keramickej dlažby.
V kuchyni sa nachádza sporák zn. MORA 2423, kuchynská linka s osvetľovacím telesom pracovnej dosky a umývacím drezom AKV, nad ktorým je v stene zabudovaná

páková miešacia drezová batéria ½"x100, keramický obklad o výške 850-1500 mm. Pod kuchynským oknom je umiestnený oceľový panelový radiátor typu KORAD, podlaha je povlaková PVC s rohovými lištami.

V predsieni je povlaková podlaha PVC s rohovými lištami, drevená vstavaná skriňa, zvonček, domáci telefón a vykurovací kotol etážového kúrenia zn. EUROLINE ZW 23 AE.

Na balkóne je mrazuvzdorná keramická dlažba.

Elektrické vedenie v predmetnom byte je vedené pod omietkou.

Okná a balkónové dvere sú plastové biele s celoobvodovým kovaním a izolačným dvojsklom.

Vnútorne dvere v byte sú drevené s povrchovou úpravou laminovaním.

Vchodové dvere do bytu sú protipožiarne s povrchovou úpravou laminovaním.

Nátery konštrukcií a ostatných zariadení v byte ako aj maľovky v byte sú v stave úmernom používaniu.

4. Nájomca si je vedomý v akom stave sa byt nachádza, obhliadka bytu sa uskutočnila dňa.27.5.2015.

5. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, zádverie, sklad, schodište, sadové úpravy, spevnené plochy a parkovisko s verejným osvetlením, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu (§ 688 Obč.Z.)

6. S nájmom bytu je spojené aj právo používať príjazdovú komunikáciu a parkovisko na parkovanie motorového vozidla.

Čl. II. DOBA NÁJMU

1. Nájomný pomer vzniká dňom 1.júna 2015 a uzatvára sa na dobu určitú do 31. decembra.2016.

2. Podľa § 709 Obč.Z. nájomný pomer na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom neprechádza.

3. Trvanie nájomného pomeru je podmienené plnením podmienok §1 ods. 1 a 4 zák.č. 189/1992 Zb. počas celej doby trvania zmluvy o nájme bytu.

4. Podmienkou pre trvanie nájomného pomeru je trvanie stáleho služobného pomeru, alebo zamestnaneckého pomeru v Zbore väzenskej a justičnej stráže. Ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu.

Čl. III. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach § 687 - § 695 Občianskeho zákonníka. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt špecifikovaný v čl. I. – Predmet tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie (čo vyplýva aj z opisu stavu bytu) a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu (§ 687 ods. 1 Obč.Z.).

3. Nájomca je povinný v zmysle § 687 ods. 2) Obč.zákonníka uhrádzať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou. Drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou bytu upravuje osobitný predpis (nariadenie vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov). Potrebu výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je povinný nájomca oznámiť mu bez zbytočného odkladu a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti (§ 692 ods. 1 Obč.Z.).

4. Nájomca sa zaväzuje tiež predmetný byt, spoločné priestory a zariadenie domu užívať riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv (§ 690 Obč.Z.).

5. Nájomca sa zaväzuje počas celej doby trvania nájmu a uplatňovaní práv vyplývajúcich z nájmu bytu dodržiavať domový poriadok.

6. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda (§ 679 ods. 3 veta prvá Obč.Z.).

7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady (§ 694 Obč.Z.).

8. Zmluvné strany berú na vedomie oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, alebo iných prác vyplývajúcich z uplatňovania vlastníckych práv k bytu, resp. iných podstatných zmien v byte, alebo ktoré bude prenajímateľ vykonávať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy. Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vlastníčkovi bytu vznikla (§ 695 Obč.Z.) a je povinný túto škodu nahradiť. Vykonanie týchto prác nie je viazané na súhlas nájomcu.

9. Nájomca je povinný s ostatnými nájomcami bytového domu nachádzajúceho sa v Ilave na ulici Medňanská, súpisné číslo 895, orientačné číslo 17 počas trvania nájomného pomeru udržiavať poriadok v spoločne užívaných priestoroch, udržiavať v poriadku sadové úpravy, spevnené plochy a parkoviská s verejným osvetlením, ako v letnom tak aj v zimnom období.

10. Nájomca je bezodkladne povinný pri podpise zmluvy povinný nahlásiť prenajímateľovi mená a dátumy narodenia osôb, ktoré budú bývať v byte nájomcu a ďalej nahlasovať prípadné zmeny osôb alebo ich počtov, a tiež všetky informácie týkajúce sa nadobudnutia ďalšieho bytu, resp. rodinného domu.

11. Nájomca nie je v žiadnom prípade oprávnený prenajať byt ďalšej osobe a ani bez vedomia prenajímateľa užívať byt s inými ako blízkymi osobami (§ 116 Obč.Z.). Porušenie tejto zásady užívania bytu je dôvod pre okamžité skončenie nájomného pomeru zo strany prenajímateľa.

12. Nájomca je povinný za svojej osobnej prítomnosti alebo prítomnosti dospelých osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti umožniť vstup do bytu osobám povereným odpisom hodnôt meracích zariadení umiestnených v byte nájomcu, ako aj za účelom kontroly technických zariadení inštalovaných v byte nájomcu.

Čl. IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÉ PLATBY

1. Vypočítané a určené nájomné je len za podlahovú plochu prenajatého bytu a výkon práv spojených s užívaním bytu uvedených v tejto zmluve. Ostatné platby za poskytované služby súvisiace s užívaním bytu sú určené ako zálohové mesačné platby.

2. Nájomné v sume 41,26 € mesačne je 1/12 vypočítaného ročného nájomného. Ročné nájomné je stanovené vo výške 1 % z obstarávacej ceny bytu. Ročné nájomné je vypočítané podľa Opatrenia MF SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov. Obstarávacia cena bytu je 49 496,1 €.

3. Úhrada za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov je splatná zálohovo mesačne čiastkou 0,70 € spolu s úhradou za nájomné.

4. Úhrada vodného a stočného je splatná zálohovo mesačne čiastkou 8,20 € spolu s úhradou za nájomné.

5. Úhrada za zrážkové vody je splatná zálohovo mesačne čiastkou 3,10 € spolu s úhradou za nájomné.

6. Na dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, odvoz a likvidácia TKO, prípadne iné plnenia, ktoré vyplývajú z poskytovania služieb súvisiacich s užívaním bytu nájomca uzavrie osobitne zmluvné vzťahy s príslušnými organizáciami poskytujúcimi jednotlivé služby.

7. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť ich výšku, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych alebo cenových predpisov, prípadne iných okolností, ktoré nastanú počas trvania nájomného pomeru. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky nájomného písomne pred ich splatnosťou.

8. Výšku nájomného prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 7. od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Čl. V. PLATENIE NÁJOMNÉHO A ZÁLOHOVÝCH PLATIEB

1. Dňom účinnosti tejto nájomnej zmluvy vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a zálohové platby súvisiace s užívaním bytu uvedené v čl. IV. Výška nájomného a zálohové platby pod bodmi č. 2,3,4 a 5.

2. Konečné vyúčtovanie nákladov na nájomné a ostatné zálohové platby súvisiace s užívaním bytu nájomcom uvedených v čl. IV.–Výška nájomného a zálohové platby, vykoná prenajímateľ na konci účtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, to znamená ku dňu 31. decembra bežného roku do 30 kalendárnych dní po ukončení účtovacieho obdobia.

3. Nájomné sa platí mesačne za príslušný mesiac vo vypočítanej a určenej výške spolu so zálohovými platbami za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a za zrážkové vody a to vo výplatnom termíne výplaty služobného príjmu príslušníka a mzdy zamestnanca zboru v príslušnom mesiaci.

4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného a ostatných platieb súvisiacich s užívaním bytu platených nájomcom prenajímateľovi bude realizovaná spôsobom zrážok zo služobného príjmu a zo mzdy, prípadne prevodom na účet prenajímateľa.

5. Náklady na spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody s ostatnými nájomcami budú rozúčtované na jednotlivých nájomcov podľa počtu členov ich domácnosti a podlahovej plochy bytu nájomcu. Vyúčtovanie celkových nákladov (preplatok – nedoplatok) za celé účtovacie obdobie, ktorým je kalendárny rok za spotrebovanú elektrickú energiu na osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody vykoná prenajímateľ 1 krát ročne a to v termíne k 31.decembra bežného roku.

6. Rozdiel - preplatok medzi skutočnými nákladmi na elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody a uhradenými mesačnými zálohovými platbami uhradí prenajímateľ nájomcovi pripísaním na jeho určený osobný účet do 30 kalendárnych dní po predložení konečného vyúčtovania za účtovacie obdobie.

7. Rozdiel – nedoplatok medzi skutočnými nákladmi na elektrickú energiu na osvetlenie spoločne užívaných priestorov, vodné a stočné a zrážkové vody a uhradenými mesačnými zálohovými platbami uhradí nájomca na účet prenajímateľa do 30 kalendárnych dní od doručenia vyúčtovania za účtovacie obdobie.

8. Prenajímateľ do troch mesiacov po ukončení nájomného pomeru vykoná vyúčtovanie poplatkov za užívanie bytu. Nájomca sa zaväzuje, že prípadné nedoplatky uhradí prenajímateľovi v plnej výške najneskôr do 30 - tich kalendárnych dní od doručenia ich vyúčtovania.

Čl. VI. POPLATOK Z OMEŠKANIA A REKLAMÁCIE

1. Ak nájomca nezaplatí nájomné a ostatné dohodnuté mesačné platby v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 2,00 € za každý začatý mesiac.

2. Nájomca má právo uplatnenia reklamácie správnosti vyúčtovania nájomného a predpísaných mesačných zálohových platieb do 15 pracovných dní odo dňa doručenia vyúčtovania za účtovné obdobie

3. Prenajímateľ v lehote 30 kalendárnych dní uplatnenú reklamáciu správnosti vyúčtovania nájomného a predpísaných mesačných zálohových platieb nájomcom preskúma a oznámi písomne výsledok reklamácie.

Čl. VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže ukončiť nájom bytu a všetkých práv súvisiacich s nájmom bytu podľa § 710 ods. 1,2 a § 711 ods. 1 písm. b) Obč. zákonníka.

2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu aj z dôvodov podľa § 710 ods.3 Obč. zákonníka ako aj z dôvodu, že nájomca prestal plniť podmienky podmieňujúce vznik nájomného pomeru uvedené v §1 ods. 1 a 4 zák.č. 189/1992 Zb. a povinnosti nájomcu uvedené v čl. III tejto zmluvy.

3. V prípade skončenia výkonu stálej štátnej služby príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže, trvalého zamestnaneckého pomeru zamestnanca zboru, nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty.

4. Nájom bytu sa môže skončiť podľa bodu 1 alebo 2, písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

5. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

6. Prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.

7. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

8. Nájomca v prípade skončenia nájmu bytu nemá právo na bytovú náhradu.

Čl. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dňom dňa 1. júna 2015.

2. Prenajímateľ udeľuje súhlas nájomcovi k prihláseniu trvalého pobytu na adrese ul. Medňanská č. 895/17 byt.č. 16, vchod 2(§3 ods. 3 písm b) zák.č. 253/1998 Z.z. v znení neskorších predpisov). Súhlas s trvalým pobytom prenajímateľ udeľuje nájomcovi na dobu trvania nájmu bytu.

3. Nájomca berie na vedomie a zaväzuje sa dodržiavať Domový poriadok.

4. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi alebo nájomcovi doručená výpoveď.

5. Zmluva o nájme bytu bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

6. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

7. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma účastníkmi.

8. Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite, rozumejú ustanoveniam zmluvy, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Ilave, dňa 29.mája 2015

V Ilave, dňa 29.mája 2015

.....
pečiatka,
JUDr. PhDr. Marián Nosál, PhD.

.....
podpis nájomcu