

## Zmluva o nájme služobného bytu

uzavretá v súlade so zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov a podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zmluva“)

### Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Slovenská republika - Slovenské technické múzeum  
 sídlo: Hlavná 88, 040 01 Košice  
 IČO: 312 97 111  
 DIČ: 2021443380  
 zastúpený: Mgr. Zuzana Šullová – generálna riaditeľka  
 bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava  
 IBAN: SK90 8180 0000 0070 0007 1070  
 SWIFT: SPSRSKBA  
 právna forma: štátna príspevková organizácia  
 zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR  
 zriaďovacia listina: Rozhodnutie MK SR č. MK1426/2010-10/5882 v znení  
 Rozhodnutia MK SR č. :MK-2767/2015-110/13883  
 email: [stmke@stm-ke.sk](mailto:stmke@stm-ke.sk)  
 zamestnanec poverený odovzdaním predmetu nájmu: Ing. Martina Dutková, PhD.  
 (ďalej ako prenajímateľ)

**Nájomca:** Jarmila Janitorová  
 dátum narodenia:  
 č. OP:  
 miesto trvalého pobytu:  
 (ďalej ako „nájomca“)  
 a ďalej prenajímateľ spolu s nájomcom ako „zmluvné strany“, alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“.

### Článok I.

#### Predmet nájmu, stav služobného bytu a príslušenstva

1. Prenajímateľ je v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov správcom nehnuteľného majetku štátu – služobného bytu, uvedeného v bode 2. tohto Článku I. tejto zmluvy, nachádzajúceho sa na 1. nadzemnom podlaží v objekte Kaštieľ Budimír, Školská 6/2 v obci Budimír na parcele CKN č. 159, zapísaného na LV č. 104 vedeného pre katastrálne územie Budimír, obec Budimír, okres Košice - okolie
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu do užívania za podmienok podľa tejto zmluvy na účel bývania služobný byt I. kategórie na 1. nadzemnom podlaží v objekte Kaštieľ Budimír, ul. Školská 6/2 v obci Budimír, pozostávajúci z dvoch izieb, kuchyne, vstupnej chodby, komory a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kúpeľňa a WC, vo výmere:

1. izba (obývací izba)	27,5 m <sup>2</sup>
2. izba (spálňa)	23,5 m <sup>2</sup>
komora (s radiátorom)	6,5 m <sup>2</sup>
kuchyňa	14,5 m <sup>2</sup>
vstupná chodba	12,7 m <sup>2</sup>
kúpeľňa	3,7m <sup>2</sup>
WC	1,8m <sup>2</sup>

Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je 90, 2 m<sup>2</sup> (ďalej len ako „byt“, „služobný byt“ alebo „predmet nájmu“).

3. Nájom služobného bytu je viazaný na výkon dohodnutého druhu práce nájomcu u prenajímateľa v pracovnej pozícii „lektorka a správkyňa Kaštieľa v Budimíre“ podľa pracovnej zmluvy, uzatvorenej medzi nájomcom a prenajímateľom.
4. Nájomca preberá byt do nájmu bez závad, za podmienok, dohodnutých v tejto zmluve, v stave spôsobilom na riadne užívanie; nájomca vyhlasuje, že stav bytu je mu známy z doterajšieho užívania bytu nájomcom.
5. Byt tvoriaci predmet nájmu má: základné prevádzkové zariadenia a ostatné zariadenia. Základné prevádzkové zariadenia bytu sú: rozvody elektrickej energie a vody, odvody odpadových vôd, rozvod kúrenia a radiátory.
6. Byt je vybavený:
  - Kotel TATRAMAT EOV 120 l
  - Elektrický ohrievač vody
  - Kuchynská linka pozostávajúca z dvoch častí, vrchná a spodná časť
7. Opis technického stavu bytu a príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu je uvedený v protokole o odovzdaní a o prevzatí bytu a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy - prílohu zmluvy.

## **Článok II. Rozsah užívania**

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na bývanie nájomcu a na bývanie členov domácnosti nájomcu: manžel nájomcu a syn nájomcu, t.j. spolu 3 osoby. Nájomca nesmie umožniť užívanie bytu žiadnej ďalšej inej osobe, v prípade porušenia tejto povinnosti nájomcu má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 10 dní písomne oznámiť prenajímateľovi zníženie počtu členov domácnosti nájomcu, uvedených v bode 1. tohto článku tejto zmluvy.
3. Nájomca bytu a členovia domácnosti nájomcu, uvedení v bode 1. tohto článku zmluvy majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj odplatne používať služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

## **Článok III. Doba nájmu a zánik nájmu**

1. Nájom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy sa uzatvára na dobu určitú od 01. 09. 2023 a trvá do ukončenia výkonu práce nájomcom podľa Článku I. bod 3. tejto zmluvy.
2. Nájom bytu tiež skončí :
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu, v takej dohode uvedenom;
  - b) výpoveďou prenajímateľa podľa § 711 Občianskeho zákonníka;
  - c) výpoveďou nájomcu bez uvedenia dôvodov
3. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.

4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. Ku dňu ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný byt vypratať, uvoľniť a spolu s vybavením a zariadením bytu v pôvodnom stave s prihliadnutím na primerané opotrebovanie, zodpovedajúce dobe užívania odovzdať prenajímateľovi, inak nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá prenajímateľovi vznikla porušením tejto povinnosti nájomcu. Škody, vzniknuté neúmerným užívaním bytu a jeho zariadenia musí nájomca odstrániť na vlastné náklady.
6. O odovzdaní bytu pri skončení nájmu zmluvné strany spíšu preberací protokol. V protokole sa uvedie stav bytu a jeho príslušenstva, stav vybavenia a zariadenia bytu; nájomca je ku dňu skončenia nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi tiež všetky kľúče od predmetu nájmu a spoločných priestorov.
7. Po ukončení nájmu služobného bytu nemá nájomca právo na bytovú náhradu.
8. Nájomca berie na vedomie, že pri nájme služobného bytu nedochádza k spoločnému nájmu bytu manželmi ani k prechodu nájmu na iné osoby a že nájomca nemá právny nárok na jeho odkúpenie.

#### **Článok IV.**

#### **Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu**

1. Pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, práva a povinnosti zmluvných strán sa spravujú ustanoveniami § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca je povinný riadne sa starať o predmet nájmu, chrániť ho pred poškodením, znehodnotením, alebo zničením.
3. Nájomca zodpovedá za škody spôsobené na predmete nájmu nájomcom, členmi domácnosti nájomcu, ako aj osobami, ktorým nájomca alebo členovia domácnosti nájomcu umožnili vstup do predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady drobné opravy bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe k Nariadeniu vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, príslušenstva bytu, zariadenia a vybavenia bytu, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe tohto nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 331,39 € ročne. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.
5. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady činnosti spojené s bežnou údržbou bytu. Náklady spojené s bežnou údržbou sú náklady za práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní, tzv. "obvyklé udržiavacie náklady", t.j. maľovanie, opravy a výmena vstavaného nábytku, interiérových dverí a zámkov, výmena a oprava elektrických zariadení (sporák, digestor), oprava a výmena sanity (vaňa, umývadla, WC, batérie).
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu.
7. Nájomca je povinný zo svojho odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu zaplatenie peňažnej náhrady.

8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu vykonať na predmete nájmu opravu nad rámec drobných opráv a bežnej údržby v zmysle tejto zmluvy a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
9. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na vlastné náklady.
10. Nájomca nesmie vykonávať zmeny vybavenia bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a/alebo kontrolným orgánom štátu vykonať kontrolu stavu bytu, jeho príslušenstva, vybavenia a zariadenia bytu vždy, keď o to prenajímateľ požiada a zabezpečiť pri kontrole účasť nájomcu.
12. **Nájomca nesmie predmet nájmu používať na iný účel, než na bývanie.** Nájomca najmä nesmie predmet nájmu ani jeho časť prenechať do nájmu alebo podnájmu inej osobe, ani s predmetom nájmu alebo jeho časťou inak nakladať (napr. výmena bytu, používanie predmetu nájmu na podnikateľské účely, a pod.).
13. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať v predmete nájmu **zákaz fajčenia**.
14. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
15. V prípade vzniku živelnej pohromy (únik vody, porucha na elektrickom zariadení, požiar) alebo inej mimoriadnej udalosti, má prenajímateľ právo vniknúť do bytu aj bez povolenia nájomcu. Pri vniknutí do bytu musí prenajímateľa sprevádzať príslušná kompetentná osoba, ktorá je spôsobilá odstrániť poruchu alebo zabrániť zväčšeniu jej rozsahu alebo jej následkov (napr. vodári, elektrikári, hasiči), alebo príslušník Policajného zboru Slovenskej republiky.

## Článok V.

### Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním služobného bytu

1. Nájomca sa zaväzuje riadne a včas zaplatiť prenajímateľovi mesačné platby nájomného a mesačné preddavkové úhrady za služby, spojené s užívaním predmetu nájmu spolu vo výške sumy 255,20.- EUR, slovom dvestopäťdesiatpäť eur 20 centov mesačne a to za každý kalendárny mesiac vopred, vždy najneskôr do 20.-teho dňa v každom kalendárnom mesiaci za príslušný kalendárny mesiac, za ktorý sa mesačné nájomné a mesačné preddavky úhrad za služby uhrádzajú, na účet prenajímateľa SK90 8180 0000 0070 0007 1070.  
Výška mesačného nájomného a výška mesačných preddavkov úhrad za služby, spojené s užívaním bytu sú uvedené a špecifikované v prílohe č.1 tejto zmluvy, kde je uvedený aj refakturačný koeficient slúžiaci k vyúčtovaniu preddavkových (zálohových) platieb.
2. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením dohodnutej mesačnej platby nájomného alebo mesačných preddavkov úhrad za služby, spojené s užívaním bytu, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 4 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, a to vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, najmenej však 0, 83.- EUR za každý i začatý mesiac omeškania až do zaplatenia.
3. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými právnymi predpismi každoročne upraviť výšku mesačnej platby nájomného o oficiálnu mieru inflácie za predchádzajúci rok, zverejnenú Štatistickým úradom SR bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto zmluve, ktorú upravenú výšku nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi v súlade s touto zmluvou.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi mesačné nájomné za každý kalendárny mesiac vo výške, upravenej prenajímateľom o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok, počínajúc od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po písomnom oznámení prenajímateľa o vykonaní takejto úpravy výšky nájomného nájomcovi.

4. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s platnými právnymi predpismi zvýšiť alebo inak upraviť výšku mesačnej preddavkovej úhrady za službu, spojenú s užívaním bytu z dôvodu zvýšenia alebo zníženia dodávateľskej ceny za službu bez nutnosti uzatvorenia dodatku k tejto zmluve a nájomca je povinný upravenú výšku mesačnej preddavkovej úhrady za službu, spojenú s nájomom bytu zaplatiť prenajímateľovi od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení oznámenia prenajímateľa o vykonaní tejto úpravy nájomcovi.
5. Vyúčtovanie mesačných preddavkových úhrad za služby spojené s užívaním bytu vykoná prenajímateľ vždy štvrťročne za príslušné obdobie každého kalendárneho štvrťroka a to k 30. 04., k 30.06., k 30.09. a k 31.12. v každom kalendárnom roku na základe vyúčtovania zo strany dodávateľov poskytovaných služieb, spojených s užívaním bytu.
6. V prípade, že výsledkom vyúčtovania úhrad mesačných preddavkov za služby, spojené s užívaním bytu je preplatok, je prenajímateľ povinný preplatok vrátiť nájomcovi v termíne do 30 dní od vykonania vyúčtovania prenajímateľom. V prípade, že nájomca má nedoplatok na nájomnom, prenajímateľ je oprávnený preplatok použiť na úhradu nedoplatku, o čom prenajímateľ nájomcu písomne vyrozumie.
7. V prípade, že výsledkom vyúčtovania úhrad mesačných preddavkov za služby, spojené s užívaním bytu je nedoplatok, je nájomca povinný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

## **Článok VI.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1 - Výpočtový list;

Príloha č. 2 - Protokol o odovzdaní a o prevzatí bytu;

2. Nájomca potvrdzuje, že pred podpisom tejto zmluvy bol oboznámený s Požiarnymi poplachovými smernicami a Zásadami bezpečnosti, ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany prenajímateľa, ktoré sa nájomca zaväzuje dodržiavať.
3. Otázky, neupravené v tejto zmluve, sa primerane spravujú zákonom č. 189/1992 Zb v znení neskorších predpisov, zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov a inými dotknutými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Nájomca týmto v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov udeľuje prenajímateľovi súhlas, aby osobné údaje nájomcu v rozsahu meno, priezvisko, adresa trvalého bydliska, dátum narodenia, rodné číslo a príbuzenský alebo iný vzťah k osobám, ktoré spoločne s nájomcom užívajú služobný byt, boli použité na evidenčné úkony prenajímateľa po dobu trvania nájmu..
5. Zmeny tejto zmluvy môžu byť vykonané iba vo forme písomného dodatku k zmluve, podpísaného oboma zmluvnými stranami.
6. Ak nájomca užíva služobný byt už na základe skôr uzatvorenej zmluvy o nájme bytu, pôvodná zmluva sa dňom účinnosti tejto zmluvy o nájme služobného bytu zrušuje.
7. Zmluvné strany, každá jednotlivo vyhlasujú, že sú oprávnené predmetom tejto zmluvy nakladať podľa tejto zmluvy bez obmedzenia, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, porozumeli jej, že táto zmluva je vyjadrením ich slobodnej a vážnej vôle, bez tiesne a nevýhodných podmienok a na znak súhlasu byť viazaní jej obsahom ju podpisujú.

8. Zmluva je vyhotovená v 3 autentických rovnopisoch, z ktorých po ich podpísaní obomi zmluvnými stranami obdrží nájomca 1 vyhotovenie a prenajímateľ 2 vyhotovenia.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR ako povinne zverejňovaná zmluva podľa § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ku ktorému zverejneniu každá zmluvná strana udeľuje súhlas; zverejnenie zmluvy zabezpečí prenajímateľ bezodkladne.

V Košiciach dňa:

V.Košiciach dňa:

za prenajímateľa:

nájomca:

.....  
Mgr. Zuzana Šullová  
generálna riaditeľka

.....  
Jarmila Janitorová

**Príloha č. 1**  
Zmluvy o nájme služobného bytu, č. 108/2023-STM

**Výpočtový list**

**Mesačné nájomné a mesačné preddavkové úhrady za služby spojené s užívaním služobného bytu**

položka:	preddavkové (zálohové) platby EUR s DPH	refakturačný koeficient z celkovej faktúry zaplatenej prenajímateľom
plyn	90,-	16,0 %
voda	12,-	61,8 %
stočné	12,-	61,8 %
elektrická energia - byt	58,-	38,8 %
elektrická energia – spoločné priestory	2,-	38,8 %
Upratovanie – spoločné priestory	1,20,-	-
nájomné	80,-	-
<b>Spolu</b>	<b>255,20,-</b>	-

V Košiciach, dňa 25. 08. 2023

**nájomca:**

**prenajímateľ:**

.....  
Jarmila Janitorová

.....  
Mgr. Zuzana Šullová  
generálna riaditeľka