

# Zmluva č. Spr 312/23

## 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. Jánom Hrubalom, predsedom súdu

a

**Nájomcom:**

trvale bytom

### 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 v pomere 13797/16674. 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. 11, nachádzajúci sa v predmetnom bytovom dome súpisné č. 4753 a je špecifikovaný v Prílohe č. 1 tejto zmluvy o celkovej ploche 75,6 m<sup>2</sup> 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 46,61 Eur/mesiac. Výška nájmu je v súlade s ustanovením § 2 ods. 1 Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 v znení Opatrenia MF SR č. 02/R/2008 zo dňa 25.09.2008 a Opatrenia MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 30.11.2011.
2. Nájomca uhradí prenajímateľovi 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 prenajímateľovi 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 prenajímateľom každoročne s Mestom Pezinok.
3. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na spôsobe úhrady nájomného podľa bodu 1 a výdavkov podľa bodu 2 takto:
  - 3.1 Nájomca bezhotovostne, bez vystavenia faktúry od prenajímateľa, zaplatí prenajímateľovi mesačné nájomné vo výške 46,61 eur na číslo účtu prenajímateľa, vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: [REDACTED] a to do 15. dňa v každom mesiaci.
  - 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 prenajímateľa, zaplatí prenajímateľovi každoročne na číslo účtu vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: [REDACTED] do 10. decembra preddavok na odobraté energie a komunálny odpad na mesiac december každého roka vo výške 57,40 € v zložení:
    - za zemný plyn..... 40,00 €
    - za elektrickú energiu..... 10,00 €
    - 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 prenajímateľa.

**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 prísluších 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 75,6 m<sup>2</sup> 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 Ing. Mariánovi Kloknerovi 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 prevedená so súhlasom prenajímateľa alebo

pokiaľ prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, aj keď bola oznámená jej potreba.

9. Po skončení nájmu je nájomca povinný prenajatý priestor a zariadenia odovzdať prenajímateľovi 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 30.11.2023, 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 01.12.2024. 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 omeškanií 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 prenajímateľ 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 dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise 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 01.12.2023 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

V Pezinku dňa 22.novembra 2023

Nájomca:



Prenajíateľ:

JUDr. Ján Hrubala  
predseda súdu

**Príloha č. 1 zmluvy o nájme bytu****ŠPECIFIKÁCIA BYTU Č. 11**

Byt č. 12 pozostáva z troch izieb, kuchyne a kúpeľne. Na prízemí je obývacia izba (15,5 m<sup>2</sup>), terasa (9 m<sup>2</sup>), zádverie (2 m<sup>2</sup>), WC (7 m<sup>2</sup>), kuchyňa (8,4 m<sup>2</sup>), chodba (5,6 m<sup>2</sup>). Na poschodí sú dve izby (pracovňa a spálňa), kúpeľňa + WC (5,8 m<sup>2</sup>), chodba (6 m<sup>2</sup>). Rozloha bytu je 75,6 m<sup>2</sup> a celková plocha obytných miestností a vedľajších miestností je 68 m<sup>2</sup>. Vo všetkých miestnostiach bytu je zariadenie podľa prílohy č. 2, ktorá je súčasťou zmluvy.

## Príloha č. 2 zmluvy o nájme bytu

## VNÚTORNÉ ZARIADENIA A VYBAVENIE BYTU Č. 11

Por. číslo	Pôv.číslo	Inventárne číslo	Dátum zaradenia	Názov majetku	Obstarávacia cena v EUR
1	78/0378	70100002524	28.2.2012	Regal satnovy atp 4 x dvere	669,19
2	78/0355	70100002501	28.2.2012	Regal vysoký policový 5 x pol.	564,89
3	78/0409	70100002555	28.2.2012	Skrina satnova 2 dver. 3 x pol.	827,96
4	78/0402	70100002548	28.2.2012	Skrina satnova 2 dver. 5 x pol.	827,96
5	78/0385	70100002531	28.2.2012	Skrina satnova 2 dver. 1 x pol.	827,96
6	78/0434	70100002580	28.2.2012	Skrinka nizka policova	508,00
7	81/0106	70100000227	28.2.2012	Kreslo calunene	763,56
8	81/0105	70100000226	28.2.2012	Kreslo calunene	763,56
9	79/0375	70100002965	28.2.2012	Stol jedalensky	194,15
10	79/0385	70100002975	28.2.2012	Stol konferenčný	346,85
11	79/0400	70100002990	28.2.2012	Stolik pod televizor	377,65
12	79/0418	70100003008	28.2.2012	Stol pracovny zuzeny	425,51
13	79/0434	70100003024	28.2.2012	Stolik nočný	271,00
14	79/0433	70100003023	28.2.2012	Stolik nočný	271,00
15	7/615/036	22000000084	28.2.2012	Kuchynska linka mala	1 150,87
16	7/615/041	22000000089	28.2.2012	Dvojlôžko	1 360,82
17	80/0425	70100000046	28.2.2012	Stolička jedalenska	87,70
18	80/0426	70100000047	28.2.2012	Stolička jedalenska	87,70
19	80/0427	70100000048	28.2.2012	Stolička jedalenska	87,70
20	80/0428	70100000049	28.2.2012	Stolička jedalenska	87,70
21	80/0443	70100000064	28.2.2012	Stolicka pracovna	285,73
22	81/0106	70100000227	28.2.2012	Kreslo calunene	763,56
23	96/0737	70100000241	28.2.2012	Dvojhcik	24,90
24	82/0029	70100001186	28.2.2012	Valanda rozkladacia	801,46
25	89/0038	70100000694	28.2.2012	Chladnicka s mraznickou	796,29
26	89/0049	70100000704	28.2.2012	Elektricka rura	482,07
27	89/0067	70100000722	28.2.2012	Plynova varna platna	263,26
28	89/0077	70100000732	28.2.2012	Mikrovltna rura	134,10
29	89/0083	70100000738	28.2.2012	Odsavac par - digestor	190,10
30	96/0670	70100001120	28.2.2012	Davkovac tekuteho mydla	102,67
31	96/0717	70100001162	28.2.2012	Drziak na policku	23,03
32	96/0716	70100001161	28.2.2012	Drziak na policku	23,04
33	96/0679	70100001312	28.2.2012	Zrkadlo	40,56
34	96/0693	70100002093	28.2.2012	Drziak toaletneho papiera	48,86
				<b>SPOLU:</b>	<b>13 759,52</b>

**PROTOKOL O ODOVZDANÍ A PREVZATÍ BYTU**

**Odozdávajúci:** Špecializovaný trestný súd  
Suvorovova č. 5/A, 902 01 Pezinok  
zastúpený JUDr. Jánom Hrubalom, predsedom súdu

**Preberajúci:** Mgr. Michaela Mikulášová  
trvale bytom Komenského sady 55/17, 018 51 Nová Dubnica

Odozdávajúci odozdáva a preberajúci preberá majetok štátu uvedený v zmluve o nájme bytu zo dňa 22.novembra 2023 nasledovne:

- byt č. 11 špecifikovaný v prílohe č. 1 zmluvy o nájme bytu,
- vnútorné zariadenia a vybavenie bytu špecifikované v prílohe č. 2 zmluvy o nájme bytu.

V Pezinku dňa 30.novembra 2023

Nájomca:

Prenajímateľ:

Mgr. Michaela Mikulášová

JUDr. Ján Hrubala  
predseda súdu