

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 zmien a doplnení a § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: Okresný súd Nové Zámky
 adresa sídla: F. Rákocziho č. 15, 940 16 Nové Zámky
 v zastúpení: JUDr. Eva Kováčsová, predsedníčka okresného súdu
 IČO: 00165 671
 DIČ: 2021033608

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

(ďalej len „prenajímateľ“).

Nájomca:

Meno a priezvisko: Bc. Lenka Bališová

trvale bytom:

pracovné zaradenie: asistentka senátu Okresného súdu Nové Zámky

Pracovná zmluva č.: Spr. 709/2014

Dátum narodenia:

Rodné číslo:

Miesto narodenia:

Rodinný stav:

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „nájomca“).

Článok I.

Predmet nájmu a opis služobného bytu

1. Prenajímateľ je v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení jeho neskorších zmien a doplnení správcom nehnuteľného majetku štátu, administratívnej budovy okresného súdu na adrese F. Rákocziho č. 15, 940 16 Nové Zámky, LV č. 915, súpisné č. 4532, parcela č. 148, k.ú. Nové Zámky (Príloha č.1: Výpis z katastra nehnuteľností). Na prízemí administratívnej budovy súdu sa nachádza služobný byt so samostatným vchodom, ktorého správcom je prenajímateľ.

2. Uvedený služobný byt pozostáva z 2 (dvoch) obytných a 4 (štyroch) vedľajších a 3 (troch) iných miestností:

Rozmery a počet miestností služobného bytu:

P.č.	Miestnosť *	Šírka v m	Dĺžka v m	Rozmery v m ²
1.	Zádverie	1,15	1,60	1,84
2.	Chodba – predsieň	1,60	4,40	7,04
3.	Chodba – priechodná bytom	1,13	6,65	7,51
4.	Kuchyňa	2,65	3,67	9,72
5.	Špajza	1,70	1,74	2,95
6.	Kúpeľňa	1,65	1,70	2,80
7.	Toaleta so splachovacím záchodom	0,80	1,14	0,91
8.	Obývacía izba č. 1.	3,00	3,70	11,10
9.	Obývacía izba č. 2.	3,15	5,00	15,75
Spolu:	-	-	-	59,62 **

* Výška každej z miestností je: 2,95 m.

** Podlahová plocha bytu je: 59,62 m².

Služobný byt je vybavený základným príslušenstvom: kúpeľňou, sprchovacím kútom a splachovacím záchodom. Plocha obytných miestností je 26,85 m², plocha vedľajších miestností je 26,11m² a plocha iných miestností je 6,66 m².

Celková podlahová plocha služobného bytu je 59,62 m². Pivnica nie je súčasťou bytu. Služobný byt je podľa Opatrenia Ministerstva financií SR (ďalej len „MF SR“) zo dňa 1.12.2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie MF SR z 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25.9.2008 č. 02/R/2008 (ďalej len „opatrenie MF SR“) zaradený do I. kategórie bytov.

3. Predmetom nájmu tejto zmluvy je:

P.č.	Miestnosť *	Šírka v m	Dĺžka v m	Rozmery v m ²
1.	Obývací izba č. 1.	3,00	3,70	11,10
2.	Zádverie	1,15	1,60	1,84
3.	Chodba – predsieň	1,60	4,40	7,04
4.	Chodba – priechodná bytom	1,13	6,65	7,51
5.	Kuchyňa	2,65	3,67	9,72
6.	Špajza	1,70	1,74	2,95
7.	Kúpeľňa	1,65	1,70	2,80
8.	Toaleta so splachovacím záchodom	0,80	1,14	0,91
Spolu:	-	-	-	43,87 **

Článok II.

Prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdáva a nájomca preberá predmet nájmu, služobný byt uvedený v Čl. I. tejto zmluvy po vykonanej údržbe a opravách, v stave spôsobilom na riadne užívanie a bez závad. Súčasťou prevzatia služobného bytu je prevzatie 2 ks kľúčov od hlavného vchodu do služobného bytu.

Článok III.

Doba nájmu a viazanosť služobného bytu

1. Služobný byt, ktorý je predmetom nájmu a opísaný v Článku I. Zmluvy o nájme služobného bytu sa prenajíma nájomcovi odo dňa: 1.8.2020.

2. Služobný byt je viazaný na prácu zamestnanca: asistentka senátu. Podmienkou nájmu služobného bytu je trvanie a výkon práce nájomcu pre prenajímateľa, a to v riadnom pracovnom pomere, v ktorom vykonáva druh práce: asistentka senátu. Ubytovanie zamestnanca v služobnom byte je nevyhnutné z dôvodu, že zamestnanec ako prvý v poradí a vo vzájomnom zastúpení s Mgr. Soňou Beňovou odomyká a zamyká hlavný vstup do budovy súdu, zabezpečuje ochranu budovy proti vzniku požiaru v mimopracovnom čase a odstraňuje havarijné situácie, nahlasuje ich vznik prenajímateľovi, a to najmä za účelom predchádzania vzniku ďalších škôd, predovšetkým v období po skončení prevádzkovej doby budovy súdu. Nájomcovi sa služobný byt poskytuje do nájmu na dobu určitú, počas trvania pracovného pomeru uzatvoreného medzi nájomcom a prenajímateľom.

Článok IV. Vypovedanie zmluvy a skončenie nájmu služobného bytu

1. Nájom skončí dňom skončenia pracovného pomeru medzi nájomcom a prenajímateľom, zrušením rozpočtovej organizácie alebo smrťou nájomcu.
2. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy a skončiť nájom, ak nájomca napriek písomnému oznámeniu prenajímateľa užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda.
3. Prenajímateľ môže okamžite vypovedať nájom služobného bytu zo zákonných dôvodov, ktorými sú najmä:
 - a) ak nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, ak nájomca hrubo poškodzuje prenajatý služobný byt, jeho základné príslušenstvo alebo ostatné vybavenie, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu služobného bytu najmä tým, že nazaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia a služby poskytované s užívaním služobného bytu za čas dlhší ako 3 (tri) mesiace, alebo tým, že prenechal služobný byt alebo jeho časť inému do podnám, bez písomného súhlasu prenajímateľa, ďalej:
 - c) ak je z dôvodu verejného záujmu so služobným bytom naložiť tak, že byt nie je možné užívať, alebo ak služobný byt vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nie je možné služobný byt najmenej počas 6 (šiestich) mesiacov užívať,
 - d) ak nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať a skončiť nájom služobného bytu bez udania dôvodu, výpovedná lehota je 2 (dva) mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Nájom predmetu zmluvy skončí uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.
5. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu a skončiť nájom aj za závažné porušenie Ubytovacieho poriadku pre služobný byt (ďalej len „ubytovací poriadok“), ktorý tvorí Prílohu č. 4. tejto zmluvy alebo za závažné porušenie Prevádzkového poriadku pre služobný byt (ďalej len „prevádzkový poriadok“), ktorý tvorí Prílohu č. 5. Mieru závažnosti porušenia ubytovacieho alebo prevádzkového poriadku posudzuje prenajímateľ.
6. Nájom služobného bytu môže skončiť písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, bez výpovednej lehoty.
7. Nájomca je oboznámený so skutočnosťou, že služobný byt nie je možné získať do osobného vlastníctva.
8. Nájomca po vypovedaní zmluvy o nájme a skončení nájmu služobného bytu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok V. Povinnosti a práva prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca je povinný počas platnosti tejto zmluvy dôsledne dodržiavať ustanovenia Ubytovacieho a prevádzkového poriadku vydaného prenajímateľom. Závažné porušenie ubytovacieho alebo prevádzkového poriadku môže mať za následok výpoveď tejto zmluvy a okamžité skončenie nájmu.
2. Nájomca v úplnej výške zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete tejto zmluvy a je povinný spôsobenú škodu prenajímateľovi bezodkladne a v úplnej výške nahradiť.
3. Nájomca si zabezpečuje upratovanie, drobné opravy bytu súvisiace s jeho užívaním uvedené ako Príloha č. 1 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnení a bežnú údržbu služobného bytu na vlastné náklady.
4. Ak nájomca sústavne nevykonáva upratovanie, drobné opravy a bežnú údržbu služobného bytu má právo prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, vykonať

tieto úkony na svoje náklady, ktorých úhradu si bude uplatňovať od nájomcu, ak sa s nájomcom nedohodne inak.

5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spojené s poškodením služobného bytu, jeho základného a ostatného vybavenia v aktuálnych cenách, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Ak sa tak nestane, má právo prenajímateľ po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu, odstrániť závady a poškodenia v služobnom byte a požadovať od nájomcu náhradu v primeranom rozsahu.

6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne stavebné alebo technické úpravy služobného bytu ani nevykoná inú podstatnú zmenu v služobnom byte (najmä montáž a demontáž základného a ostatného vybavenia služobného bytu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.

7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy služobného bytu po predchádzajúcom oznámení nájomcovi. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne znemožnením (najmä zamedzením vstupu do služobného bytu, odopretím súčinnosti) vykonania stavebných prác a iných úprav.

8. Nájomca sa zaväzuje, že služobný byt bude užívať sám a neposkytne svojvoľne ubytovanie ďalšej osobe, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. O povolenie ubytovať ďalšiu osobu v služobnom byte je nájomca povinný písomne požiadať prenajímateľa v dostatočnom časovom predstihu. Ďalšiu osobu v služobnom byte je možné ubytovať len so súhlasom prenajímateľa.

9. Návštevy nájomcu sú povolené. Nájomca je povinný návštevy poučiť o zákaze fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom v služobnom byte. Za návštevu sa považuje iná osoba ako prenajímateľ, nájomca alebo ďalšia osoba, ktorej prenajímateľ povolil ubytovanie.

10. Prenajímateľ a poverené osoby, ktoré vykonávajú kontrolu plnenia zmluvných podmienok, majú právo vstupu do prenajatého služobného bytu na vykonanie kontroly stavu služobného bytu, základného a ostatného vybavenia, vykonanie inventarizácie majetku a za účelom odstránenia závad a pri mimoriadnej udalosti, najmä pri požiaroch a odstraňovaní havarijného stavu.

11. V prípade výmeny zámku dverí, ktorými sa vstupuje do služobného bytu a iných uzamykateľných dverí v služobnom byte nájomcom, je nájomca povinný odovzdať duplikát nového kľúča alebo kľúčov ihneď po výmene prenajímateľovi.

12. Nájomca je povinný v prípade havarijného stavu ihneď informovať prenajímateľa o takomto stave. Nájomca má povinnosť predchádzať vzniku havarijných stavov najmä užívaním základného a ostatného vybavenia služobného bytu podľa návodu a v primeranej miere. Nájomca je povinný prenajímateľovi nahradiť všetky škody spojené so zapríčinením a dôsledkami havarijného stavu.

13. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky rozhodujúce údaje vzťahujúce sa na tento zmluvný vzťah, najmä zmenu bankového spojenia a čísla účtu, kontaktných údajov, a zmenu iných rozhodujúcich skutočností, ktoré sa vzťahujú k podmienkam nájmu.

14. V priestoroch služobného bytu platí zákaz fajčenia a manipulácie s otvoreným ohňom. Uvedený zákaz je povinný nájomca, ďalšie osoby ubytované so súhlasom prenajímateľa a návštevy v priestoroch služobného bytu dôsledne dodržiavať. Za dodržiavanie zákazov a škody spôsobené porušením povinností zodpovedá prenajímateľovi nájomca. Pri vzniku takejto škody sa uplatňujú povinnosti nájomcu podľa Čl. V., odsek 2. tejto zmluvy.

15. Po uplynutí doby nájmu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu vystaňovať, služobný byt vypratať a spolu s kľúčmi odovzdať prenajímateľovi.

16. Nájomca je povinný po výpovedi a skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi služobný byt v stave v akom ho prevzal, so všetkým základným a ostatným vybavením, s prihliadnutím na bežné opotrebenie vzniknuté užívaním služobného bytu. Mieru bežného opotrebenia, resp. zavinenú škodu na zariadení služobného bytu posudzuje prenajímateľ, ktorý si pri vzniku škody uplatňuje u nájomcu náhradu. Ročné opotrebenie si prenajímateľ uplatňuje v priebehu plnenia tejto zmluvy a z uvedeného dôvodu nemôže byť predmetom finančného vyrovnania medzi prenajímateľom a nájomcom po skončení nájmu.

Článok VI. Výška nájmu a spôsob platby nájomného

1. Výška nájomného je stanovená v Evidenčnom liste č. 1. pre výpočet mesačného nájmu za užívanie služobného bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Prenajímateľ môže sumu nájmu za užívanie služobného bytu primerane znížiť, a to opatrením predsedníčky okresného súdu, v ktorom uvedie odôvodnenie zníženia sumy nájmu za užívanie služobného bytu. Nájomca bude platbu uvedenú v Evidenčnom liste č. 1. vyčíslenú ako: celková cena nájmu za užívanie služobného bytu uhrádzať mesačne. Na základe súhlasu nájomcu bude platba celkovej ceny nájmu za užívanie služobného bytu realizovaná prostredníctvom Dohody o zrážkach zo mzdy v prospech prenajímateľa mesačne, vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Služby poskytované prostredníctvom prenajímateľa: teplo pre ústredné kúrenie, plyn na varenie, vodné – stočné (ďalej len „služby prenajímateľa“) bude nájomca uhrádzať na základe Výpočtového listu č. 1., ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí Prílohu č. 3. Platba je vo Výpočtovom liste č. 1. vyčíslená ako: celková cena za služby prenajímateľa. Na nasledujúci kalendárny rok bude suma služby za odber tepla a suma služby za vodné a stočné uvedená vo výpočtovom liste vždy aktualizovanom pre ďalší kalendárny rok nájmu. Prenajímateľ má povinnosť vyčíslit' sumu služby za odber tepla a sumu služby za vodné a stočné, a oznámiť celkovú cenu za služby prenajímateľa nájomcovi najneskôr do 31. januára ďalšieho kalendárneho roka nájmu. Suma služby za odber tepla sa kráti o alikvótnu čiastku za kalendárne mesiace alebo dni, v ktorých nebola s nájomcom uzavretá zmluva o nájme služobného bytu. Prenajímateľ môže cenu služby za odber tepla a cenu služby za vodné a stočné primerane znížiť, a to opatrením predsedníčky okresného súdu, v ktorom uvedie odôvodnenie zníženia ceny služby za odber tepla a ceny služby za vodné a stočné. Platby za uvedené služby bude nájomca uhrádzať mesačne. Na základe súhlasu nájomcu bude platba celkovej ceny za služby prenajímateľa realizovaná prostredníctvom Dohody o zrážkach zo mzdy v prospech prenajímateľa mesačne, vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.
3. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením celkovej ceny nájmu za užívanie služobného bytu alebo celkovej ceny za služby prenajímateľa o viac ako 5 (päť) dní po termíne splatnosti uvedeného v Čl. VI., odsek 1., odsek 2. je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 4 Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnení za každý deň omeškania 0,5 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
4. Úhradu dodávok elektrickej energie si nájomca zabezpečí samostatne, na základe osobitnej odberateľskej zmluvy s dodávateľom elektrickej energie. Platby, zálohové platby a iné poplatky za odber a distribúciu elektrickej energie bude nájomca uhrádzať priamo dodávateľovi elektrickej energie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak predpisy ustanovujúce spôsob výpočtu nájomného a spôsob platenia nájomného alebo ďalšie podmienky nájomnej zmluvy budú zmenené z dôvodu zmeny legislatívy, budú nové ustanovenia nájomnej zmluvy upravené písomným dodatkom a novým, aktualizovaným evidenčným a výpočtovým listom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len po dohode obidvoch zmluvných strán, a to písomným dodatkom k nájomnej zmluve, ktorý podpíšu zmluvné strany, okrem: celkovej ceny nájmu za užívanie služobného bytu, celkovej ceny za služby prenajímateľa a ďalších platieb a preddavkov, ktoré môžu byť vykonané ihneď po doručení písomného oznámenia nájomcovi. Písomné oznámenie o zvýšení celkovej ceny nájmu za užívanie služobného bytu, celkovej ceny za služby prenajímateľa a ďalších platieb a preddavkov sa považuje za písomný dodatok k zmluve.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme sú:
Príloha č. 1: Výpis z katastra nehnuteľností.

Príloha č. 2: Evidenčný list č. 1.

Príloha č. 3: Výpočtový list č. 1.

Príloha č. 4: Ubytovací poriadok pre služobný byt platný od 1.3.2013.

Príloha č. 5: Prevádzkový poriadok pre služobný byt platný od 1.3.2013.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom tejto zmluvy nakladať, že táto zmluva je prejavom ich slobodnej, skutočnej a vážnej vôle, zmluvu nepodpisujú v tiesni, pod nátlakom, ani za zrejmych nevýhodných podmienok, riadne si ju prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej znením a podmienkami zmluvu vlastnoručne podpisujú.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa osobitného predpisu. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží nájomca a dva prenajímateľ.

Nové Zámky dňa 30.7.2020

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
JUDr. Eva Kováčsová
predsedníčka okresného súdu

.....
Bc. Lenka Bališová
zamestnanec