

# Nájomná zmluva

|       |                        |
|-------|------------------------|
| Číslo | UVTOS-03715/32-SA-2024 |
|-------|------------------------|

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov

## Zmluvné strany

|                            |                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Prenajímateľ:              | Slovenská republika - Ústav na výkon trestu odňatia slobody                            |
| Zastúpený:                 | plk. Ing. Ján Lukáč, DBA - riaditeľ Ústavu na výkon trestu odňatia slobody Košice-Šaca |
| so sídlom:                 | Budovateľská 1, 040 15 Košice-Šaca                                                     |
| Korešpondenčná adresa:     | Budovateľská 1, priečinok 28, 040 15 Košice-Šaca                                       |
| Bankové spojenie:          | Štátna pokladnica                                                                      |
| Číslo účtov:               | XXXXXXXXXXXX (nájomné)                                                                 |
| IBAN:                      | XXXXXXXXXXXX                                                                           |
|                            | XXXXXXXXXXXX (energie)                                                                 |
| IBAN:                      | XXXXXXXXXXXX                                                                           |
| IČO:                       | 00738395                                                                               |
| DIČ:                       | 2020929592                                                                             |
| email:                     | podatelna.sa@zvjs.sk                                                                   |
| (ďalej len „prenajímateľ“) |                                                                                        |
| Nájomca:                   | XXXXXXXXXXXX                                                                           |
| dátum narodenia:           | XXXXXXXXXXXX                                                                           |
| bytom:                     | XXXXXXXXXXXX                                                                           |
| email:                     | XXXXXXXXXXXX                                                                           |
| (ďalej len „nájomca“)      |                                                                                        |

sa vzájomne dohodli na nasledovných podmienkach nájomnej zmluvy:

## Čl. 1

### Predmet nájmu

1.1 Predmetom nájmu je nehnuteľný majetok vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Ústavu na výkon trestu odňatia slobody, Budovateľská 1, 040 15 Košice-Šaca, a to služobný byt č. 201, na poschodí obytného domu súpisné č. 830, nachádzajúcom sa na Železiarskej ulici 38, stojacom na pozemku parcela č. 952 to všetko zapísané na LV č. 334 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, okres Košice II., obec Košice-Šaca, katastrálne územie Šaca.

1.2 Služobný byt špecifikovaný v bode 1.1 je zaradený do I. kategórie bytov, pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa a pivnica.

Celková podlahová plocha bytu je 74,95 m<sup>2</sup>. Pivnica nie je súčasťou bytu. Ďalšia špecifikácia služobného bytu je uvedená vo Výpočtovom liste pre cenu nájmu za služobný byt a Výpočtovom liste pre služby súvisiace s užívaním bytu (ďalej len „výpočtový list“), ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

1.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné predmet nájmu na riadne užívanie po dobu trvania nájmu a nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenájomateľovi nájomné a poplatky za služby súvisiace s užívaním bytu podľa čl. 3 tejto zmluvy.

1.4 Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať so svojou rodinou (podľa § 130 ods. 5 zákona č. 73/1998 Z. z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení neskorších predpisov). Iné osoby sú oprávnené s nájomcom užívať byt iba na základe písomného súhlasu prenájomateľa.

1.5 Nájomca v deň odovzdania predmetu nájmu do užívania oznámi prenájomateľovi osoby, ktoré budú s nájomcom v byte bývať. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte je nájomca povinný oznámiť túto skutočnosť bezodkladne prenájomateľovi.

1.6 Nájomca služobného bytu prehlasuje, že stav služobného bytu, jeho vybavenia, stav spoločných častí a spoločných zariadení obytného domu je mu dobre známy z osobnej obhliadky a tento v celom rozsahu akceptuje.

## **Čl. 2**

### **Doba nájmu**

2.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú od 01. 01. 2025 do 31. 12. 2025 alebo do dňa skončenia služobného pomeru príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr.

2.2 Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na prihlásenie sa k trvalému pobytu na adrese služobného bytu počas trvania nájmu.

2.3 Nájomcom bytu špecifikovaného v čl. 1 bode 1.1 tejto zmluvy je príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže zaradený na výkon štátnej služby u prenájomateľa. Nájom predmetného služobného bytu je viazaný na výkon štátnej služby príslušníka Zboru väzenskej a justičnej stráže v služobnom pomere u prenájomateľa.

2.4 Nájomca prehlasuje, že pre prenájomateľa vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Nájomca prehlasuje, že v mieste výkonu štátnej služby alebo v mieste výkonu práce alebo v jeho blízkom okolí do 75 km nie je alebo ku dňu začatia nájmu nebude vlastníkom, spoluvlastníkom, nájomcom alebo spoločným nájomcom iného bytu, rodinného domu alebo bytového domu.

## **Čl. 3**

### **Výška a spôsob úhrady nájomného a poplatkov za služby súvisiace s užívaním bytu**

3.1 Nájomné a poplatky za služby súvisiace s užívaním bytu sú stanovené podľa osobitných predpisov a sú rozúčtované na základe výpočtového listu.

3.2 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne, formou písomného oznámenia nájomcovi zvýšiť výšku nájomného a poplatkov za služby súvisiace s užívaním bytu v prípade, ak dôjde k úprave cien za teplo, poplatkov za odber vody a podobne a to od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

3.3 Poplatky za služby súvisiace s užívaním bytu sú rozúčtované nasledovne:

- za teplo na vykurovanie a teplo na ohrev teplej úžitkovej vody podľa osobitných predpisov a rozhodnutí cenových orgánov,
- za dodávku pitnej vody a elektrickej energie podľa skutočne nameraných odberov, v prípade poruchy meracích zariadení alebo pre iné závažné dôvody, určí prenajímateľ spotrebu podľa spotreby v bytoch s rovnakým počtom osôb.

3.4 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že úhrada nájomného bude realizovaná mesačne vopred formou zrážky zo služobného príjmu v deň výplatného termínu. Úhrada nájomného za mesiac január 2025 bude realizovaná, spolu s úhradou nájomného za mesiac február 2025, zrážkou zo služobného príjmu vyplácaného v mesiaci január 2025.

3.5 Nájomca sa zaväzuje poplatky za služby súvisiace s užívaním bytu uhrádzať na základe faktúry vystavenej prenajímateľom s termínom splatnosti 14 dní od vystavenia faktúry na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici. Číslo účtu XXXXXXXXXXXX, IBAN XXXXXXXXXXXX. Faktúra sa považuje za zaplatenú dňom pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.

3.6. Výška a spôsob výpočtu nájomného a poplatkov za služby súvisiace s užívaním bytu je uvedená vo výpočtového listu.

3.7 V prípade ukončenia služobného pomeru nájomcu u prenajímateľa, prenajímateľ vykoná vyúčtovanie nájomného a poplatkov za služby súvisiace s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok v zákonom stanovenom termíne.

3.8 Ak nájomca reklamuje u prenajímateľa výšku poplatkov za služby súvisiace s užívaním bytu, ktorých výška je stanovená odpočtom podľa skutočnej spotreby a táto reklamácia sa na základe odborného posúdenia preukáže ako neopodstatnená, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi všetky náklady vynaložené prenajímateľom v súvislosti s riešením neoprávnenej reklamácie.

## **Čl. 4**

### **Práva a povinnosti účastníkov**

4.1 Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

4.2 Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte sú povinní užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a dbať, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4.3 Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s Domovým poriadkom k služobným bytom na Železiarenskej ulici 38, 040 15 Košice-Šaca účinným v čase podpisu tejto zmluvy (ďalej len

„Domový poriadok“) ako aj ustanoveniami RRÚ č. 55/2019 o služobných bytoch v Ústave na výkon trestu odňatia slobody Košice-Šaca. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte sú povinní dôsledne dodržiavať ustanovenia Domového poriadku. Nedodržiavanie Domového poriadku zo strany nájomcu, alebo osôb ktoré žijú s nájomcom v byte môže mať za následok výpoveď nájmu a skončenie zmluvy.

4.4 Nájomca nesmie vykonať stavebné úpravy a zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoj náklad.

4.5 Drobné opravy a bežnú údržbu bytu vykonáva nájomca na vlastné náklady.

4.6 Ak nevykoná nájomca drobné opravy a bežnú údržbu uvedenú v osobitnom predpise včas, zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

4.7 Potrebu opráv, ktorých vykonanie prináleží prenajímateľovi, je nájomca povinný bezodkladne nahlásiť, inak zodpovedá za škodu.

4.8 Nájomca nemôže vykonať výmenu bytu ani prenechať byt do podnájmu tretej osobe.

4.9 Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní odo dňa kedy zmena nastala, nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny týkajúce sa počtu a údajov osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti.

4.10 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne za účelom bývania a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.

4.11. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania povinností nájomcu ustanovených touto zmluvou, s čím nájomca výslovne súhlasí. Termín vykonania kontroly oznámi prenajímateľ nájomcovi najneskôr 7 dní pred plánovaným termínom prehliadky. Nájomca sa zaväzuje strpieť vykonanie prehliadky a umožniť zástupcom prenajímateľa vstup do bytu.

4.12 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi služobný byt v stave spôsobilom na riadne užívanie dňom 01.01.2025.

## **Čl. 5**

### **Skončenie nájmu**

5.1 Nájom bytu zanikne:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- výpoveďou podľa § 711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
- ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.

5.2 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

5.3 Zo strany nájomcu možno zmluvu vypovedať bez udania dôvodu.

5.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo vypovedať túto nájomnú zmluvu.

5.5 Po skončení nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy bytu vykonané so súhlasom prenajímateľa.

5.6 Prenajímateľ po skončení nájmu neuhradí nájomcovi náklady za zmeny, ktoré nájomca vykonal v služobnom byte bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotou toho, o čo sa zvýšila hodnota služobného bytu, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu.

## Čl. 6

### Záverečné ustanovenia

6.1 Táto zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.

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

6.3 Akákoľvek písomnosť doručovaná v súvislosti s touto zmluvou sa považuje za doručeníu druhej zmluvnej strane prostredníctvom:

- a) faxu, okamihom vytlačenia potvrdenia o odoslaní faxovej správy z faxu použitého nájomcom, alebo prenajímateľom ako odosielateľom, ktoré potvrdí doručenie zasielanej písomnosti na číslo faxu druhej zmluvnej strany uvedené v záhlaví tejto zmluvy,
- b) elektronickej pošty (e-mail), dňom jej odoslania na emailovú adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy; nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že plne uznávajú elektronickú formu komunikácie, najmä prostredníctvom elektronickej pošty ako platnú a záväznú pre obe zmluvné strany s tým, že elektronická forma komunikácie nie je akceptovateľná v prípade výpovede a odstúpenia od tejto zmluvy, s výnimkou doručovania do elektronickej schránky,
- c) pošty, dňom doručenia písomnosti adresátovi. V prípade doručovania prostredníctvom pošty musí byť písomnosť zaslaná druhej zmluvnej strane doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo tretí deň odo dňa uloženia zásielky doručovanej poštou na pošte, alebo deň, v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

6.4 V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností je príslušná zmluvná strana povinná o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností. Písomnosti týkajúce sa zániku tejto zmluvy musia byť doručované výhradne poštou ako doporučená zásielka, osobne alebo do elektronickej schránky.

6.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

6.6 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01. 01. 2025 za podmienky jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. V prípade, že zmluva nebude zverejnená najneskôr dňa 31. 12. 2024 nadobúda účinnosť až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

6.7 Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.

6.8 Zmluvné strany sa s jej obsahom oboznámili a prehlasujú, že jej porozumeli.

V Košiciach-Šaci, dňa .....

V Košiciach-Šaci, dňa .....

prenajímateľ:

nájomca:

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX