

ZMLUVA O NÁJME SLUŽOBNÉHO BYTU A DOHODA O ZRÁŽKACH ZO MZDY

uzatvorená podľa §§ 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

č.p.: SHNM-OSNM4-2015/000972-022, č.z. 116/ON-2015

Čl. I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Slovenská republika – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky**
Pribinova ul. č. 2
812 72 Bratislava,
zastúpený: **Ing. Róbertom Pintérom** – generálnym riaditeľom
sekcie hnuteľného a nehnuteľného majetku Ministerstva vnútra SR na základe
plnomocenstva č.p.: KM-OPVA2-2013/341-029 zo dňa 04.04.2013
IČO: 00151866
DIČO: SK2020571520
Bankové spojenie: Štátna pokladnica Bratislava
Číslo účtu: 7000179866/8180
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **Stanislav Sikora**, rodený **xxxxxx**
Stav: **xxxxxx**
Dátum narodenia: **xx.xx.xxxx**
Rodné číslo: **xxxxxxxxxxx**
OEČ: **xxxxxx**
Trvale bytom: **xxxxxxxxxx,xxxxxxxxxxxxxx**

(ďalej len „**nájomca**“ a spoločne s prenájomateľom ako „**zmluvné strany**“) sa dohodli na uzatvorení zmluvy o nájme služobného bytu (ďalej len „**zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Čl. II.

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Prenajímateľ je podľa LV č. 42, k. ú. Starý Smokovec obce Vysoké Tatry v okrese Poprad vlastníkom a správcom služobného bytu č. xx na xxxxx administratívnej budovy súpisné číslo 20 na parc. reg. „C“ č. 294/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3200 m² v Starom Smokovci (ďalej len „**byt**“).
2. Správcom bytového domu, v ktorom sa nachádza byt, je Centrum podpory Prešov, Štúrova 7, 080 01 Prešov.
3. Prenajímateľ na základe súhlasu Bytovej komisie Ministerstva vnútra SR zo dňa 13. mája 2015 prenecháva nájomcovi do nájmu byt popísaný v bode 1 tohto článku.
4. Byt je I. kategórie a pozostáva z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kúpeľňa, WC, chodba a pivnica. Celková výmera bytu je 73,00 m².
5. Súčasťou bytu sú rozvody elektrickej energie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stupačiek, rozvody vody (studenej a teplej), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zriaďovacie predmety. Kuchyňa nie je vybavená.
6. Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené jeho vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní a hlavnými uzatváracími

ventilmi vody a elektrickými poistkami pre byt. Priečka oddelujúca byt od spoločných priestorov je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka a vlastníkov spoločných priestorov.

7. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt do užívania v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu, podľa protokolu o prevzatí služobného bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ vyhlasuje, že nie sú mu známe vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí a spoločných zariadení domu na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
9. Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, jeho stav mu je dobre známy a preberá ho do užívania v tomto stave.
10. Nájomca je oprávnený užívať byt s dcérou, byt budú užívať spolu dve osoby.
11. Okrem nájomcu môžu byt užívať ďalšie osoby len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa, okrem detí v starostlivosti nájomcu.
12. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu patriace k bytu.
13. Podľa § 709 Občianskeho zákonníka nájom bytu neprechádza na osoby žijúce v spoločnej domácnosti s nájomcom.

Čl. III.

Doba nájmu a zánik nájmu

1. Nájom začína dňa 01.06.2015 a uzatvára sa na dobu určitú do 31.05.2017.
2. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1 tohto článku,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) skončením služobného pomeru nájomcu, ak sa tento skončí pred uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1 tohto článku,
 - d) užívaním služobného bytu v rozpore s ustanovením čl. 13 ods. 1 N MV SR č. 20/2001 o ubytovacej službe a hospodárení s bytmi,
 - e) písomnou výpoveďou; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená osobne alebo doporučenou zásielkou druhej zmluvnej strane,
 - f) písomným odstúpením od zmluvy podľa bodu 5 a 6 tohto článku.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ je oprávnený v súlade s § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka vypovedať nájom, ak:
 - a) nájomca hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - d) nájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
5. Nájomca má právo odstúpiť od zmluvy, ak byt nemôže byť užívaný bez jeho zavinenia na dohodnutý účel počas obdobia dlhšie ako štyri týždne, pričom za toto obdobie nie je nájomca povinný platiť nájomné dohodnuté podľa tejto zmluvy.

6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy, ak nájomca:
 - a) je v omeškaní s platbou nájomného alebo s platbou preddavkov za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako štyri mesiace,
 - b) užíva byt alebo jeho časti v rozpore so touto zmluvou,
 - c) neplní alebo zanedbáva povinnosti, ku ktorým sa zaviazal a ktoré sa týkajú bežnej údržby bytu,
 - d) zmení dohodnutý účel užívania.
7. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení vo forme doporučenej zásielky druhej zmluvnej strane a týmto dňom zmluva zaniká.
8. Ak nájom zanikne podľa čl. III. bod 2 písm. c) je nájomca povinný ku dňu skončenia služobného pomeru, bez vyzvania prenájomateľa, služobný byt protokolárne odovzdať prenájomateľovi.
9. Ak nájom zanikne podľa čl. III. bod 2 písm. d) je nájomca povinný v lehote do 15 kalendárnych dní, bez vyzvania prenájomateľa, služobný byt protokolárne odovzdať prenájomateľovi.
10. Po zániku nájmu bytu nevzniká prenájomateľovi povinnosť poskytnúť nájomcovi bytovú náhradu podľa § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že obnovenie tejto nájomnej zmluvy podľa § 676 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka sa nepoužije. To však nebráni uzatvoreniu novej nájomnej zmluvy.

Čl. IV.

Nájomné a úhrada preddavkov za služby spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu je určené vo výške 64,68 € (slovom šesťdesiatštyri 68/100 eur), v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.
2. Na základe dohody zmluvných strán bude úhrada nájomného podľa bodu 1 tohto článku vykonávaná formou zrážky zo mzdy, v súlade s § 131 ods. 3 zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonníka práce v znení neskorších predpisov a § 108 zákona č. 73/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca ako zamestnanec Ministerstva vnútra Slovenskej republiky dáva súhlas prenájomateľovi ako zamestnávateľovi, aby pravidelnými mesačnými zrážkami z čistej mzdy nájomcu uhradil nájomné vo výške 64,68 €, a to vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, v prospech účtu č. 7000179866/8180 vedeného v Štátnej pokladnici, variabilný symbol xxxxx počas platnosti tejto zmluvy, do 31.05.2017. Prvá zrážka zo mzdy bude realizovaná v mesiaci júli 2015 ako úhrada nájomného za júl.
4. Nájomné za mesiac jún 2015 vo výške 64,68 € uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet č. 7000179866/8180 vedený v Štátnej pokladnici, variabilný symbol 495 451, do 20.6.2015.
5. Zmluvné strany sa dohodli, ak nájomca neuhradí nájomné podľa bodu 4, je povinný zaplatiť poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Spôsob úhrady nájomného je možné zmeniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán.
7. Preddavky za služby spojené s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť v termíne a spôsobom určeným správcom bytového domu uvedeného v bode 2 článku II. tejto zmluvy, podľa ním vypracovaného a predloženého „Predpisu záloh“ za plnenia poskytované s užívaním služobného bytu“, na jeho účet.

8. Zmeny v počte osôb, ktoré budú užívať byt s nájomcom podľa bodu 10 článku II. a v súlade s bodom 11 článku II. tejto zmluvy, je nájomca povinný oznámiť správcovi bytového domu a prenajímateľovi do 10 dní odo dňa, kedy tieto skutočnosti nastali.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt spolu s jeho príslušenstvom a vybavením na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu.
3. O potrebe opráv sú prenajímateľ ako i nájomca povinní písomne informovať druhú zmluvnú stranu bez zbytočného odkladu.
4. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.
5. Prenajímateľ nezodpovedá za vlastné vybavenie nájomcu, ktoré sa nachádza v byte.
6. Nájomca je povinný:
 - a) uhrádzať drobné opravy v byte, v miestnostiach, ktoré sú súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia ako aj výmenu drobných súčiastok jednotlivých predmetov ak ich cena neprevýši 6,64 € (slovom šesť eur 64/100) na jednu opravu,
 - b) uhrádzať práce spojené s bežnou údržbou bytu „obvyklé udržiavacie náklady“ (napr.: maľovanie, nátery, oprava a výmena zámky),
 - c) udržiavať byt v čistom a užívateľnom stave,
 - d) dodržiavať protipožiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na vlastné náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu vzniknutú nesplnením si tejto povinnosti. Ak hrozí nebezpečenstvo pri oneskorení opravy je nájomca povinný prijať všetky primerané opatrenia, ktoré od nájomcu možno očakávať na ich odstránenie škody, resp. na zabránenie jej šíreniu, pričom povinnosť nájomcu oznámiť škody prenajímateľovi tým nie je dotknutá.
9. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré spôsobí svojim konaním v byte, na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach v dome; je povinný tieto na vlastné náklady odstrániť. Toto sa vzťahuje aj na osoby žijúce s nájomcom v byte a tiež tie, ktoré sa s jeho súhlasom v byte zdržiavali.
10. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu prenajímateľa vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady.
11. Po zániku nájmu je nájomca povinný odhlásiť sa z prechodného alebo trvalého pobytu z adresy bytu. To platí aj o osobách, ktoré s ním žili v byte.

12. Nájomca je povinný vypratať a protokolárne odovzdať byt prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu, v stave zodpovedajúcom s prihliadnutím na bežné opotrebenie a v súlade s protokolom o prevzatí bytu.

Čl. VI. Sankcie

1. Ak nájomca neuhradí preddavky za služby spojené s užívaním bytu alebo je v omeškaní v lehote podľa bodu 7 článku IV. tejto zmluvy, je povinný zaplatiť poplatok za každý deň omeškania správcovi, uvedenému v bode 2 článku II. tejto zmluvy, v súlade so zmluvou o výkone správy domu.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými predpismi.
2. Túto zmluvu možno meniť len na základe obojstranného súhlasu zmluvných strán vo forme písomného dodatku; predmetom dodatku nemôže byť predĺženie nájmu.
3. Zásielka odoslaná doporučene na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy sa v prípade, že ju adresát neprevezme považuje za doručení v tretí deň po jej odovzdaní na poštovú prepravu. V prípade osobného doručenia sa zásielka považuje za doručení dňom jej prevzatia druhou zmluvnou stranou alebo dňom odmietnutia jej prevzatia druhou zmluvnou stranou. Pre doručenie písomnej výpovede sa v súlade s § 710 ods. 3 Občianskeho zákonníka primerane použije ust. § 46 Občianskeho súdneho poriadku.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým ustanovením tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase uzavretia tejto zmluvy.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jeden rovnopis.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna, bez omylu v osobe alebo predmete zmluvy, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdili svojimi podpismi.

V Bratislave dňa
prenajímateľ

V Prešove dňa
nájomca

.....
Ing. Róbert Pintér

generálny riaditeľ

sekcie hnuteľného a nehnuteľného majetku
Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe
plnomocenstva č.p.: KM-OPVA2-2013/341-029
zo dňa 04.04.2013

.....
Stanislav Sikora, rodený xxxxxxxx