

Zmluva 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. Michalom Trubanom, 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. 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. 3, nachádzajúci sa v predmetnom bytovom dome súpisné č. 4753 a je špecifikovaný v Prílohe č. 1 tejto zmluvy o celkovej ploche 75,6 m² 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 Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 Z.z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore.
2. Nájomca uhradí prenájomateľovi 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 prenájomateľovi 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 prenájomateľom každoročne s Mestom Pezinok.
3. Nájomca a prenájomateľ sa dohodli na spôsobe úhrady nájomného podľa bodu 1 a výdavkov podľa bodu 2 takto:
 - 3.1 Nájomca bezhotovostne, bez vystavenia faktúry od prenájomateľa, zaplatí prenájomateľovi mesačné nájomné vo výške 46,61 eur na číslo účtu prenájomateľa, 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 prenájomateľa, zaplatí prenájomateľovi každoročne na číslo účtu vedeného v Štátnej pokladnici, IBAN: SK96 8180 0000 0070 0018 5131 do 10. decembra preddavok na odobraté energie a komunálny odpad na mesiac december každého roka vo výške 52,67 € 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 prenájomateľa.

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 príľahlých 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 m² 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 [REDACTED] 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 05.08.2025, 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 05.08.2026. 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 omeškaní 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 05.08.2025 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

V Pezinku dňa 04.08.2025

Nájomca:



Prenajímateľ:

JUDr. Michal Truban
predseda súdu

Príloha č. 1 zmluvy o nájme bytu č. Spr 252/25**SITUÁCIA BYTU Č. 3**

Byt č. 3 pozostáva z troch izieb, kuchyne a kúpeľne. Na prízemí je obývacia izba (15,5 m²), terasa (9 m²), zádverie (2 m²), WC (7 m²), kuchyňa (8,4 m²), chodba (5,6 m²). Na poschodí sú dve izby (pracovňa a spálňa), kúpeľňa + WC (5,8 m²), chodba (6 m²). Rozloha bytu je 75,6 m² a celková plocha obytných miestností a vedľajších miestností je 68 m². Vo všetkých miestnostiach bytu je zariadenie podľa prílohy č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

Príloha č. 2 zmluvy o nájme bytu č. Spr 252/25

VNÚTORNÉ ZARIADENIA A VYBAVENIE BYTU Č. 3

Por. číslo	Inventárne číslo	Dátum zaradenia	Názov majetku	Obstarávacía cena v EUR
1	22000000256-0	15.11.2006	Kuchynská linka malá	1 150,87
2	22000000257-0	15.11.2006	Dvojlôžko	1 360,82
3	70100004339-0	15.11.2006	Regál vysoký policový 5 x pol.	564,89
4	70100004346-0	15.11.2006	Skriňa šatníková 2x dver. 3xpol.	827,96
5	70100004347-0	15.11.2006	Skriňa šatníková 2x dver. 3xpol.	827,96
6	70100004348-0	15.11.2006	Skriňa šatníková 2x dver. 3xpol.	827,96
7	70100004349-0	15.11.2006	Skriňa šatníková 2x dver. 3xpol.	827,96
8	70100004350-0	15.11.2006	Skriňa šatníková 2x dver. 3xpol.	827,96
9	70100004357-0	15.11.2006	Stôl konferenčný	346,84
10	70100004360-0	15.11.2006	Stolík od televízora	377,65
11	70100004363-0	15.11.2006	Stôl pracovný	445,43
12	70100004368-0	15.11.2006	Stolík nočný	271,00
13	70100004369-0	15.11.2006	Stolík nočný	271,00
14	70100004383-0	15.11.2006	Elektrická rúra	482,08
15	70100004386-0	15.11.2006	Plynová varná platňa	263,26
16	70100004389-0	15.11.2006	Digestor – odsávač pár	190,10
17	70100004392-0	15.11.2006	Dávkovač mydla	102,67
18	70100004395-0	15.11.2006	Zrkadlo	40,56
19	70100004398-0	15.11.2006	Držiak toaletného papiera	48,86
20	70100004401-0	15.11.2006	WC kefa závesná	53,38
21	70100004404-0	15.11.2006	Držiak na poličku	23,04
22	70100004410-0	15.11.2006	Dvojháčik	24,90
23	70100004420-0	15.11.2006	Matrac Dual Relax 80x200 cm	176,40
24	70100004421-0	15.11.2006	Matrac Dual Relax 80x200 cm	176,40
25	70100004436-0	15.11.2006	Chladnička s mrazničkou CANDY	339,00
26	70100004446-0	15.11.2006	Mikrovlnná rúra ECG MTM2070W	60,00
27	70100004484-0	15.11.2006	Pohovka III Diva béžová	272,00
28	70100004488-0	15.11.2006	Rozkladací jedálenský stôl Mixi8	184,00
29	70100004490-0	15.11.2006	Stolička Jerry Velvet béžová	41,00
30	70100004491-0	15.11.2006	Stolička Jerry Velvet béžová	41,00
			SPOLU:	11 446,95