

ZMLUVA O NÁJME
SLUŽOBNÉHO BYTU č. 194/Naj/2017/EU

Prenajíateľ:

Názov: **Slovenská republika
Inštitút pre pracovnú rehabilitáciu občanov
so zdravotným postihnutím**

Sídlo: Mokrohájska 1, 842 40 Bratislava 4
IČO: 603 457
DIČ: 2020919153
Zastúpený: PhDr. Dušan Piršel, riaditeľ
Tel./Fax: +421 2 - 5465 0062 /2 - 5465 0063
E-mail: sekretariat@iprba.sk

(ďalej ako „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca:

Pracovné zaradenie: Učiteľ všeobecnovzdelávacích predmetov

Meno a priezvisko: **Mgr. Henrieta Kováčová**

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne ako „**Zmluvné strany**“
a jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“)

uzatvárajú podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v z.n.p. ako aj podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v z.n.p., v súlade s § 43c ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z.n.p. túto Zmluvu o nájme služobného bytu (ďalej ako „**Zmluva**“) v nasledujúcom znení:

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajíateľ je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to nehnuteľnosti – stavby so súpisným č. 1786, postavenej na parcele reg. „C“ č. 2577, zastavané plochy a nádvorie, o výmere 4934 m², zapísanej na LV č. 1794, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava IV, obec: BA m.č. Karlova Ves, k.ú. Karlova Ves, nachádzajúcej sa na adrese Mokrohájska 1, 842 40 Bratislava (ďalej ako „**Budova**“).
- 1.2 Na základe tejto Zmluvy prenecháva Prenajíateľ Nájomcovi do dočasného užívania 2 – izbový služobný byt č. 2, I. kategórie, nachádzajúci sa na prízemí Budovy, o celkovej výmere podlahovej plochy **68,51 m²**, ktorý pozostáva z 1. izby (20,19 m²), 2. izby (20,19 m²), kuchyne (9,90 m²), predsiene (10,50 m²), špajzy (2,56 m²), kúpeľne (2,81 m²) a WC (2,36 m²) (ďalej ako „**Služobný byt**“).
- 1.3 Služobný byt je vybavený kuchynskou linkou, sporákom, ústredným kúrením a kompletnou sanitou v kuchyni, kúpeľni a WC.
- 1.4 Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu je užívanie Služobného bytu na bývanie. Nájomca je oprávnený užívať Služobný byt výhradne na účely bývania pre seba a osoby uvedené v Prílohe č.1 tejto Zmluvy.

II. Doba nájmu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **do 31.12.2019**. Uplynutím doby nájmu nájomný vzťah zaniká.
- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že dobu nájmu podľa bodu 2.1 tohto článku Zmluvy je možné predĺžiť na základe osobitnej písomnej dohody Zmluvných strán, a to aj opakovane.

III. Nájomné a náklady za služby

- 3.1 Podklady pre výpočet nájomného a nákladov za služby spojené s užívaním Služobného bytu sú obsiahnuté v predpise úhrad nájomného a nákladov za služby, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej ako „**Výpočtový list**“), pričom výška nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním Služobného bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov.
- 3.2 V nájomnom vo výške vyplývajúcej z Výpočtového listu (ďalej ako „**Nájomné**“) nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním Služobného bytu a za energie (ďalej ako „**Služby a energie**“). Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Prenajímateľovi zálohové platby za Služby a energie vo výške určenej vo Výpočtovom liste (ďalej ako „**Zálohové platby**“).
- 3.3 Nájomné a Zálohové platby uhradí Nájomca Prenajímateľovi na základe tejto Zmluvy vždy za aktuálny mesiac, a to bezhotovostne na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy tak, aby úhrada bola pripísaná na účet Prenajímateľa najneskôr do pätnásteho (15.) dňa toho mesiaca, za ktorý sa Nájomné a Zálohové platby platia. Nájomné a Zálohové platby za prvý mesiac nájmu sú splatné do desiatich (10) dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.4 Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie Zálohových platieb za Služby a energie vždy za príslušný kalendárny rok, a to najneskôr do 30.04. nasledujúceho kalendárneho roka, nie však skôr ako po doručení vyúčtovania od príslušných dodávateľov Služieb a energií.
- 3.5 V prípade nedoplatku na platbách za Služby a energie na základe ročného vyúčtovania je Nájomca povinný tento nedoplatok uhradiť do štrnástich (14) dní od doručenia vyúčtovania na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade preplatku na platbách za Služby a energie je Prenajímateľ povinný tento preplatok uhradiť do štrnástich (14) dní na bankový účet Nájomcu. Obdobne sa bude postupovať aj pri ukončení nájomného vzťahu, kedy dôjde k vyúčtovaniu za dotknuté obdobie, t.j. obdobie od začiatku príslušného kalendárneho roka do odovzdania Služobného bytu Prenajímateľovi. Nájomca sa v prípade nedoplatku a Prenajímateľ v prípade preplatku zaväzuje uhradiť príslušnú sumu druhej Zmluvnej strane do štrnástich (14) dní odo dňa, kedy Prenajímateľ predloží Nájomcovi vykonané vyúčtovanie spolu s výzvou na úhradu nedoplatku resp. oznámením o vzniknutom preplatku. Vyúčtovanie podľa predchádzajúcej vety bude vychádzať z reálnej spotreby energií v dotknutom období určenej stavom jednotlivých meracích zariadení pri odovzdaní Služobného bytu po ukončení nájomného vzťahu Prenajímateľovi.
- 3.6 Ak Nájomca neuhradí Nájomné, Zálohové platby a/alebo nedoplatky na platbách za Služby a energie zistené pri vyúčtovaní podľa bodu 3.5 tohto článku Zmluvy, spôsobom a v termínoch dohodnutých v tejto Zmluve, má Prenajímateľ právo na úhradu poplatku z omeškania, a to vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania. Nájomca je povinný si poplatok sám vypočítať a uhradiť súčasne s úhradou predmetnej dlžnej platby.
- 3.7 Prenajímateľ môže jednostranne zmeniť výšku Nájomného, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným právnym predpisom alebo vyplývajúci z rozhodnutia cenových orgánov. Výška Zálohových platieb môže byť Prenajímateľom jednostranne upravená tiež vzhľadom na aktuálnu výšku cien jednotlivých služieb a energií platenú dodávateľom týchto služieb a energií.

- 3.8 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so skutočnosťou, že súčasťou platieb za Služby a energie nie sú platby za plyn dodávaný do Služobného bytu, a z tohto dôvodu je povinný vykonať všetky úkony potrebné k uzatvoreniu zmluvy medzi ním a dodávateľom plynu tak, aby bola zabezpečená dodávka plynu do Služobného bytu a za takto dodaný plyn je Nájomca povinný platiť platby priamo dodávateľovi.

IV.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Služobný byt bude odovzdaný Nájomcovi po podpise tejto Zmluvy, o čom bude spísaný preberací protokol.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Služobného bytu. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Služobného bytu, a to odo dňa ich riadneho oznámenia Nájomcom Prenajímateľovi.
- 4.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v Služobnom byte bude vykonávať iba so súhlasom Nájomcu. Tento súhlas môže Nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude Prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, Nájomca je povinný s ich vykonaním udeliť súhlas a zároveň ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- 4.4 Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstúpiť do Služobného bytu za účelom vykonania kontroly jeho užívania. Vstup do Služobného bytu musí byť Nájomcovi vopred oznámený (písomne, e-mailom, telefonicky) a je možný iba v prítomnosti Nájomcu, príp. osoby, ktorá s ním Služobný byt užíva a je uvedená v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve. Inak môže Prenajímateľ vstúpiť do Služobného bytu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok Prenajímateľa alebo život a zdravie osôb užívajúcich Služobný byt alebo Budovu. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným, vstup do Služobného bytu najneskôr do troch (3) dní od oznámenia.
- 4.5 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Služobného bytu bez predchádzajúceho oznámenia aj v prípade dôvodného podozrenia, že zo strany Nájomcu dochádza k podstatnému porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Prenajímateľ tak musí učiniť len v nevyhnutnej miere a spôsobom, aby bol takýto vstup vykonaný za prítomnosti Nájomcu, resp. inej osoby v Služobnom byte.

V.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca má právo užívať Služobný byt, spoločné priestory a zariadenia Budovy, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Služobného bytu. Právo užívať Služobný byt má okrem Nájomcu len osoba uvedená v zozname osôb oprávnených užívať Služobný byt, ktorý je súčasťou Prílohy č. 1 k tejto Zmluve. Nájomca je povinný vopred písomne požiadať Prenajímateľa o udelenie súhlasu na užívanie Služobného bytu aj zo strany inej osoby ako jednej z osôb uvedených v tomto bode. Iná osoba ako Nájomca alebo ako osoba uvedená v Prílohe č. 1 k tejto Zmluve, má teda právo užívať Služobný byt iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 5.2 Nájomca nesmie dať Služobný byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.3 Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou Služobného bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním Služobného bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. Ostatné náklady spojené s opravami Služobného bytu znáša Prenajímateľ. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do dvoch (2) dní, potrebu tých opráv,

ktoré znáša Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak Nájomca zodpovedá za škodu tým spôsobenú.

- 5.4 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v Služobnom byte alebo v Budove, Nájomca alebo osoby, ktoré s ním bývajú alebo osoby, ktorých do Služobného bytu alebo do Budovy, vpustil Nájomca. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu. Nájomca zodpovedá za konanie týchto osôb. Nájomca bude dodržiavať všetky nariadenia Prenajímateľa vydané na reguláciu režimu vstupu do Budovy a pohybu osôb v Budove.
- 5.5 Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy Služobného bytu alebo Budovy, ani inú podstatnú zmenu Služobného bytu alebo Budovy, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje Služobný byt užívať tak, aby tým nerušil ostatných nájomcov a užívateľov bytov v Budove, neznečisťoval spoločné priestory Budovy, nepoškodzoval Služobný byt alebo jeho zariadenie alebo Budovy, zároveň dbal o udržiavanie Služobného bytu a Budovy s náležitou starostlivosťou.
- 5.7 Nájomca je oprávnený nechať si v Služobnom byte aktivovať prípojku verejnej telefónnej siete alebo prípojku káblového televízneho rozvodu, internetu len po písomnom odsúhlasení Prenajímateľom. Náklady spojené so aktiváciou prípojky, znáša výlučne Nájomca.

VI. Zánik nájmu

- 6.1 Nájom Služobného bytu zaniká písomnou dohodou Zmluvných strán, uplynutím doby nájmu, podľa článku II. tejto Zmluvy, výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 6.2 tohto článku Zmluvy alebo odstúpením Zmluvnej strany z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo v príslušnom právnom predpise. Nájom Služobného bytu zanikne tiež skončením pracovnoprávneho vzťahu medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
- 6.2 Prenajímateľ môže Zmluvu vypovedať len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená Nájomcovi, na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na adresu Služobného bytu. Výpovedná lehota je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 6.3 Po ukončení nájmu podľa tejto Zmluvy je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do siedmich (7) dní odo dňa skončenia nájmu, zo Služobného bytu sa vystáhnovať, Služobný byt vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na bežné opotrebenie. O odovzdaní Služobného bytu sa spíše odovzdávací protokol, v ktorom budú uvedené všetky námietky Prenajímateľa k stavu Služobného bytu pri odovzdaní, pričom Nájomca zodpovedá za ich odstránenie alebo znáša náklady za ich odstránenie Prenajímateľom.
- 6.4 Ak Nájomca neuvolní Služobný byt podľa bodu 6.3 tohto článku Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený v Služobnom byte umiestnené hnutelné veci, ktoré nepatria Prenajímateľovi vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu, prípadne zlikvidovať, s čím Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve vopred súhlasí.

VII. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 7.1 Ak by niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade doručovania vzájomnej písomnej korešpondencie sa doručením v zmysle tejto Zmluvy rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie Zmluvnej strane. Za deň doručenia sa považuje aj deň, v ktorý

Zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie trojdňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, alebo iná poznámka podobného významu. V prípade doručovania e - mailom sa za deň doručenia považuje deň odoslania správy, ak k jej odoslaniu došlo v pracovný deň od 08.00 hod. do 17.00 hod., inak sa považuje za doručení v najbližší pracovný deň. Pre potreby doručovania podľa tejto Zmluvy sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade Nájomcu adresa Služobného bytu, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát oznámil novú adresu bydliska, prípadne novú adresu na doručovanie písomností a/alebo e - mailovú adresu. Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že odstúpenie ani výpoveď od Zmluvy nemožno doručovať druhej Zmluvnej strane e - mailom.

- 7.3 Táto Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých jeden (1) rovnopis obdrží Nájomca a dva (2) rovnopisy obdrží Prenajímateľ.
- 7.4 Nájomca udeľuje Prenajímateľovi súhlas, aby podľa zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov Prenajímateľ a ním splnomocnení zástupcovia spracúvali osobné údaje Nájomcu na účely súvisiace s nájomným vzťahom založeným touto Zmluvou, v rozsahu potrebnom na uplatňovanie práv a plnenie povinností podľa tejto Zmluvy. Súhlas na spracúvanie osobných údajov Nájomca udeľuje na dobu neurčitú. Tento súhlas môže byť odvolaný doručením písomného oznámenia o odvolaní súhlasu so spracúvaním osobných údajov Prenajímateľovi. Súhlas so spracovaním osobných údajov však nemôže byť odvolaný počas trvania tejto Zmluvy.
- 7.5 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve je možné prijímať iba po dohode obidvoch Zmluvných strán výlučne v písomnej forme číslovaného dodatku k tejto Zmluve.
- 7.6 Táto Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. a Nájomca so zverejnením súhlasí.
- 7.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami. Účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka.
- 7.8 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené osobitne touto Zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.9 Zmluvné strany prehlasujú, že si Zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu Zmluvy porozumeli, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu s jej obsahom túto Zmluvu podpisujú.

V Bratislave, dňa 27.11.2017

V Bratislave, dňa 27.11.2017

PhDr. Dušan Piršel, riaditeľ