



NÁJOMNÁ ZMLUVA K SLUŽOBNÉMU BYTU

Colného riaditeľstva Slovenskej republiky

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ

Názov: Slovenská republika, Colné riaditeľstvo Slovenskej republiky
Právna forma: štátna rozpočtová organizácia zriadená § 8 a nasl. zákona č. 652/2004 Z. z. o orgánoch štátnej správy v colníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov
IČO: 308 44 029
Sídlo: Bratislava
Adresa: Mierová 23, 815 11 Bratislava
v zast.: plk. Ing. Mária Machová, PhD., generálny riaditeľ CR SR

d'alej ako „prenajímateľ“

a

2. Nájomca :

Hodnosť, titul, meno a priezvisko colníka: kpt. Mgr. Beáta Končošová, rod
Služobný úrad: Colný úrad Banská Bystrica
Miesto výkonu služby: Banská Bystrica
Rodné číslo:
Osobné číslo:
Rodinný stav:

d'alej ako „nájomca“

3. Zmluvné strany sa týmto dohodli, na základe Výmeru generálneho riaditeľa Colného riaditeľstva Slovenskej republiky zn. 14657/2011-1213-INT o pridelení služobného bytu špecifikovaného v čl. II a nasl. tejto zmluvy. Výmer tvorí **neoddeliteľnú prílohu** tejto zmluvy.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 2-izbový služobný byt č. 4 nachádzajúci sa v Banskej Bystrici na III. NP bytového domu so súpisným číslom 3556 na ulici Partizánska cesta 17A, stavba stojaca na pozemku parcely C-KN č. 473/112, zapísaná na LV č. 4100 pre okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Banská Bystrica - ďalej len „Byt“.
2. Prenajímateľ je vlastníkom Bytu, čo preukázal listom vlastníctva č. 4100 pre k. ú. Banská Bystrica.
3. Plochu obytných miestností Bytu tvoria:

- izba	26,40 m ²
- izba	16,00 m ²
4. Plochu vedľajších miestností Bytu tvoria:

- predsieň	9,85 m ²
- kuchyňa do 12 m ²	11,50 m ²
5. Príslušenstvo Bytu tvorí:

- kúpeľňa	4,95 m ²
- WC	1,50 m ²
6. Nájomca preberá Byt do nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, v stave spôsobilom na bežné užívanie.
Spolu s nájomcom bude užívať a obývať Byt aj:
-
-
-

III. Podmienky nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že nie je v mieste výkonu služby spoluvlastníkom alebo užívateľom inej nehnuteľnosti - bytu, rodinného domu alebo bytového domu, prípadne nebytového priestoru okrem pozemkov, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca zároveň vyhlasuje, že pred užívaním služobného bytu neukončil užívanie iného bytu, inak má prenajímateľ právo odstúpiť od tejto zmluvy. V súlade s týmito vyhláseniami berie nájomca na vedomie a akceptuje, že mu nevzniká právny nárok na bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.
2. Nájom Bytu je viazaný výlučne na výkon služby v služobnom pomere nájomcu ako colníka podľa osobitného predpisu, a to na služobnom úrade s miestom výkonu služby, uvedenom v článku I. bode 2 tejto zmluvy.

IV. Doba nájmu a zánik nájmu Bytu

1. Nájom Bytu sa uzatvára na dobu určitú – od 21.12.2011 a trvá do výkonu služby nájomcu ako colníka podľa osobitného predpisu na služobnom úrade v mieste výkonu služby podľa čl. III. bod 2. tejto zmluvy. Najneskôr môže trvať nájomný vzťah podľa tejto zmluvy do ukončenia služobného pomeru colníka podľa osobitného predpisu. Zmluvné strany sa dohodli, že zmena miesta výkonu služby sa považuje za prípad kedy nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom Bytu viazaný, pričom nájom Bytu ako bytu služobného zanikne – zmluvné strany sa môžu dohodnúť dodatkom k tejto zmluve inak. Nájom Bytu môže skončiť aj skôr ako v uvedených prípadoch - výpoveďou podľa článku IX. tejto zmluvy, alebo dohodou zmluvných strán.
3. Ku dňu ukončenia nájmu Bytu je nájomca povinný Byt vypratať a tento v stave zodpovedajúcej dobe užívania odovzdať prenajímateľovi.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že pri nájme Bytu ako bytu služobného nedochádza k spoločnému nájmu Bytu manželmi ani k prechodu nájmu Bytu.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je plne vedomý toho, že na Byt nevzniká právny nárok na jeho odkúpenie ani na náhradné ubytovanie podľa osobitného predpisu. Uvedené skutočnosti sú zmluvným stranám známe aj vzhľadom na to, že prenajímateľ sa pri rokovaní o tejto zmluve v dobrej viere spolieha na vyhlásenia a záruky poskytnuté nájomcov v čl. III bod 1 tejto zmluvy.

V. Cena nájmu - nájomné

1. Výška mesačného **nájomného** je uvedená v Evidenčnom liste Bytu, ktorý tvorí **neoddeliteľnú prílohu** tejto zmluvy.
2. Nájomné sa platí mesačne pozadu vo výške uvedenej v Evidenčnom liste Bytu, a to v deň výplaty služobného príjmu nájomcu.
3. **Dohoda o zrážkach:** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude hradiť nájomné formou zrážok realizovaných platiteľom služobného príjmu, ktorým je ku dňu podpisu tejto zmluvy Colné riaditeľstvo SR.
4. Ak sa zmenia skutočnosti, podľa ktorých sa vypočítava nájomné za Byt, a ktoré sú rozhodujúce pre určenie jeho výšky, nájomca súhlasí s tým, aby sa zmenila aj výška nájomného za Byt od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, na základe písomného oznámenia prenajímateľa.
5. **Cena úhrad za plnenia spojené s užívaním** Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv sa spravuje vyúčtovaním, ktoré správca domu, v ktorom sa Byt nachádza, ako aj iných povinných platieb účtovaných za užívanie Bytu zasiela na platenie nájomcovi. Nájomca pristupuje k takémuto vyúčtovaniu a zaväzuje sa ho pravidelne platiť priamo správcovi domu, v ktorom sa Byt nachádza. Zároveň sa zaväzuje registrovať sa ako platiteľ úhrad na príslušnom orgáne správcu. Služby spojené s užívaním bytu, ktoré nebudú predmetom vyúčtovania správcu, je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi, resp. dodávateľovi týchto služieb.
6. Preplatky alebo nedoplatky za plnenia spojené s užívaním Bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv je nájomca povinný uhrádzať včas a riadne, so spôsobom platby určeným správcom domu, v ktorom sa Byt nachádza. Tieto vzťahy sa spravujú dohodou medzi správcom a nájomcom. Všetky uplatnené pohľadávky správcu voči prenajímateľovi vzniknuté počas užívania Bytu nájomcom je prenajímateľ oprávnený nájomcovi vyúčtovať.
7. V prípade, ak správca odoprie súhlas s platením úhrad nájomcom podľa bodu 5 tohto článku a bude požadovať toto plnenie priamo od prenajímateľa, platí dohoda zmluvných strán o tom, že úhradu za tieto plnenia bude vykonávať prenajímateľ ako platiteľ služobného príjmu nájomcu formou zrážok z tohto príjmu.

VI. Užívanie Bytu, oznamovacia povinnosť

1. Nájomca v súlade s čl. II. bodom 6. tejto zmluvy oznámil prenajímateľovi počet a zoznam osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom Byt užívať. Ak Byt budú po vzniku nájmu užívať aj iné osoby, odlišné od nájomcu a osôb oprávnených podľa čl. II. bodu 6. tejto zmluvy, môže prenajímateľ vypovedať nájom Bytu, založený touto zmluvou.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v Byte podľa ods. 1, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
3. Pri znížení počtu osôb podľa ods. 1 nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. Prenajímateľ zmenu akceptuje, ak je súčasťou oznámenia písomný a overený prejav vôle osoby, ktorá Byt opustila (v prípade úmrtia úmrtný list).

VII. Odovzdanie a prevzatie Bytu

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi Byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Bytu.
2. Prenajímateľ odovzdá Byt nájomcovi v deň vzniku nájmu, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak. O prevzatí Bytu nájomcom sa spíše **protokol o prevzatí Bytu**, podpísaný nájomcom a za prenajímateľa – riaditeľom Odboru ekonomiky a logistiky prenajímateľa určená osoba.
3. Nájomca odovzdá Byt prenajímateľovi po ukončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie spôsobené užívaním, a to najneskôr posledný deň nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní Bytu prenajímateľovi sa primerane použijú ustanovenia ods. 2. tohto článku - spíše sa písomný protokol o odovzdaní Bytu.

VIII. Práva a povinnosti z nájmu Bytu

1. Ak nájomná zmluva neurčuje inak, drobné opravy v Byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou uhradza nájomca. Pojem drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou upravuje Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca Bytu a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať Byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
3. Nájomca je povinný užívať Byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne používať plenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Bytu.
4. Nájomcovia sú povinní pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu Bytu alebo ktorými je výkon nájomcovho práva ohrozený, má nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Nájomca je povinný písomne a bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v Byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu Bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v Byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak tak urobí, môže prenajímateľ od tejto zmluvy odstúpiť, pričom nájomca vyhlasuje, že v takom prípade znáša v plnej miere náklady, ktoré mal s danou stavebnou úpravou, ako aj s prípadným odstránením stavebnej úpravy prenajímateľom.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy Bytu a iné podstatné zmeny v Byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomcu možno odoprieť len z vážnych dôvodov, napr. zdravotných. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca je povinný umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vykonať kontrolu technického stavu, riadneho užívania Bytu a dodržiavania právnych predpisov súvisiacich s bývaním.
12. Nájomca nie je oprávnený dať Byt alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky inej osobe, prípadne užívať Byt na iné účely ako na bývanie.

IX. Hrubé porušenie nájomnej zmluvy

1. Za hrubé porušenie nájomnej zmluvy, ktorá má za následok zrušenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa sa považuje:
 - a) neplatenie nájomného za Byt a úhrad za ceny služieb po dobu 3 mesiacov, resp. nedoplatok na nájomnom alebo na úhradách za ceny služieb vo výške minimálne 3-násobku mesačnej platby,
 - b) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných nájomcov bytového domu, kde sa nachádza Byt,
 - c) opakované spôsobovanie škôd v dome a Byte nad rámec bežného opotrebenia,
 - d) vykonanie stavebných úprav v Byte, alebo iných podstatných zmien v Byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - e) prenechanie Bytu, alebo jeho časti do podnájmu, alebo užívanie Bytu na iné účely ako na bývanie,
 - f) opakované zmarenie povinnosti podľa čl. VIII. bodu 11. tejto zmluvy,
 - g) užívanie Bytu inými osobami ako nahlásenými podľa čl. VI. bodu 1. tejto zmluvy.

2. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájomcovi doručená.
3. Pri odstúpení od zmluvy prenajímateľom v prípadoch podľa tejto zmluvy je nájomca povinný byt vypratať bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 1 mesiaca od doručenia písomného odstúpenia.

X. Záverečné ustanovenia

1. Nájomný pomer podľa tejto zmluvy sa riadi zákonom č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov, subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka, vyhláškou Ministerstva financií SR č. 375/1999 Z. z. v znení neskorších predpisov a prípadne domovým poriadkom pokiaľ bol vydaný prenajímateľom alebo vykonávateľom správy bytu. Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Táto nájomná zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach, z ktorých 1 je určené pre nájomcu, 3 pre prenajímateľa.

Za prenajímateľa:

V Bratislave, dňa 21 DEC 2011

Za nájomcu:

V Banskej Bystrici, dňa 21 DEC 2011

.....
plk. Ing. Mária Machová, PhD., generálny riaditeľ

.....
kpt. Mgr. Beáta Končošová

COLNÉ RIADITELSTVO SR
Mierová 23
815 11 BRATISLAVA
-8-