

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajímateľ:**

**Univerzita J. Selyeho**

sídlo: Bratislavská cesta 3322, 945 01 Komárno

zástupca: doc. RNDr. János Tóth, PhD., rektor

IČO: 37 961 632

bankové spojenie: Štátna pokladnica

číslo účtu: SK3481800000007000315354

a

**Nájomca:**

**prof. ThDr. István Karasszon, PhD.,**



uzavreli túto

**ZMLUVU O NÁJME BYTU**

## I.

### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nižšie uvedených nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Komárno, zapísaných na LV č. 12671, vedených Okresným úradom Komárno, Katastrálnym odborom :
  - a) bytu č. 92B/1 o výmere 99,50 m<sup>2</sup> nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom 4539 a orientačným číslom 92B, nachádzajúceho sa v Komárne na ulici Okružná cesta, postaveného na parcele registra „C“ č. 6444/1, v podiele 1/1.  
Byt č. 92B/1 pozostáva z 3 obytných miestností, vstupnej haly, kúpeľne, WC, kuchyne, kotolne – garderóbu, komory a loggie,
  - b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v podiele 9950/70282,
  - c) spoluvlastníckeho podielu pozemku zastavaného bytovým domom parcely registra „C“ č. 6444/1 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 313 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 9950/70282, výmera pripadajúca na prevádzaný spoluvlastnícky podiel je 44,31 m<sup>2</sup>,
  - d) spoluvlastníckeho podielu príslušného pozemku parcely registra „C“ č. 6442/40 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 327 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 9950/70282, výmera pripadajúca na prevádzaný spoluvlastnícky podiel je 46,29 m<sup>2</sup>,
  - e) spoluvlastníckeho podielu príslušného pozemku parcely registra „C“ č. 6442/45 – zastavané plochy a nádvoria, o výmere 136 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 9950/70282, výmera pripadajúca na prevádzaný spoluvlastnícky podiel je 19,25 m<sup>2</sup>.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **3-izbový byt č. 92B/1**, nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu so súpisným číslom 4539 a orientačným číslom 92B, nachádzajúceho sa v Komárne na ulici Okružná cesta v Komárne (ďalej len „byt“).

## **II. Opis bytu**

1. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **99,50 m<sup>2</sup>**.
2. Byt je užívaniaschopný a všetky predmety a zariadenia, nachádzajúce sa v byte, sú funkčné.
3. Byt je kompletne zariadený. Zoznam zariadenia bytu tvorí prílohu tejto zmluvy.

## **III. Doba nájmu**

Nájom bytu vzniká dňom **01.03.2014** a uzatvára sa na dobu neurčitú.

## **IV. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a správcovi bytu úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je **80,00 EUR** mesačne.
3. Na úhradu služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný uhradiť správcovi bytu.
4. Za dodávku plynu na ÚK a TÚV, elektrickej energie, vody a vývozu odpadovej vody hradíť dodávateľom na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej vo vlastnom mene.
5. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: SK3481800000007000315354.
6. Nájomné je splatné do 10. pracovného dňa bežného kalendárneho mesiaca zrážkou zo mzdy.
7. Ak nájomca neuhradí nájomné a preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
8. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného, ak prenajímateľ vybaví byt novými predmetmi, ktoré tvoria zariadenie a vybavenie bytu, to platí aj v prípade výmeny doterajšieho zariadenia a vybavenia bytu za nové.
9. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 8, je prenajímateľ bytu oprávnený zmeniť výšku nájomného od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

## **V. Práva a povinnosti z nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.  
Zmluvné strany spíšu o odovzdaní bytu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.  
Pri výkone svojich práv je nájomca povinný dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

4. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené.
5. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a o bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po prechádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré znáša prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
7. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo po prechádzajúcom upozornení prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo dome sám alebo tí, ktorí s nimi 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 písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Za stavebné úpravy uskutočnené pred odovzdaním bytu a uhradené nájomcom nepatrí nájomcovi ich úhrada ani v prípade ukončenia nájmu.
11. Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom Univerzity J. Selyeho s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájom bytu sa skončí dňom ukončenia pracovného pomeru na Univerzite J. Selyeho.
2. Pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný, sa nájom bytu môže skončiť písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu alebo písomnou výpoveďou. Vypovedať nájom môžu obe zmluvné strany.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.
4. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä:
  - a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
  - b) nájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za platenie s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa
  - c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
  - d) záujem prenajímateľa si vyžaduje poskytnúť byt inému vedúcemu zamestnancovi, alebo garantovi študijného programu.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Ak nájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede prenajímateľovi. Ak nájom bytu vypovie prenajímateľ, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
6. Nájomca je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom

užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne.

7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak sa nájom bytu skončil výpoveďou prenajímateľa.

## **VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán, ustanovenia článku IV. ods. 6, 7 a 8 tým nie sú dotknuté.
2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpísali.
5. Podpisom tejto zmluvy nájomca súhlasí so zrážku zo mzdy vo výške 80,- Eur mesačne počas platnosti tejto nájomnej zmluvy. Prvá zrážka sa vykoná zo mzdy za mesiac február 2014.

V Komárne, dňa 27.02.2014

Prenajímateľ:

Nájomca:

V.R

.....  
*doc. RNDr. János Tóth, PhD.*  
*rektor UJS*

V.R.

.....  
*prof. ThDr. István Karasszon, PhD.*