

# ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Univerzita J. Selyeho

so sídlom: Bratislavská cesta 3322, 945 01, Komárno

zastúpená: Ing. Norbertom Tóthom, kvestorom

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IČO: 37 961 632

a

**Nájomca:** Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD.

nar.:

bytom:

uzavreli túto

## ZMLUVU O NÁJME BYTU

### I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ 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 kompletne zariadený. Zoznam zariadenia bytu tvorí prílohu tejto zmluvy.
- 3. Byt je užívateľsky schopný a všetky zariadenia, nachádzajúce sa v byte sú funkčné.

## III.

### Doba nájmu

Nájom bytu vzniká dňom **1.9.2017** a uzatvára sa na dobu **určitú, do 31.08.2018**.

## 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 hradí dodávateľom na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej vo vlastnom mene.

5. Nájomca je povinný platiť nájom 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 protokol (ktorý je Prílohou č. 1 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy o nájme), v ktorom 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 hradíť 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 predchádzajúcom 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

predchádzajúcom 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 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 písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
10. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca je povinný do jedného mesiaca oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu.

## VI.

### Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí dňom ukončenia pracovného pomeru na Univerzite J. Selyeho.
2. Nájom bytu sa 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 bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v budove.
  - b) nájomca hrubo porušuje v budove 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.
5. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
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

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

7. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
8. Nájomca berie na vedomie, že po ukončení nájmu, nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie, ani prístrešie.

## **VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu možno zmeniť len písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v nadväznosti na zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V Komárne, dňa

.....  
**Ing. Norbert Tóth**

**kvestor UJS**

.....  
**Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD.**

**nájomca**