

## Zmluva o nájme bytu č. 01/2023

uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva o nájme“)

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** Ing. Žeňuchová Milena rod. Fedorová  
nar.:  
rod. číslo:  
trvale bytom: Palárikova 1603/2, 069 01 Snina  
Bankové spojenie: Prima Banka  
IBAN:  
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** Slovenská republika  
Centrum pre deti a rodiny Snina  
Partizánska 1057/21, 069 01 Snina  
IČO: 00520608  
V zastúpení: Ing. Anna Fariničová – riaditeľka  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN:  
Rozpočtová organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti Ústredia práce, sociálnych vecí a rodiny, zriadená Zriaďovacou listinou č. 158 zo dňa 04.02.1994 v znení neskorších dodatkov  
(ďalej ako „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

### Článok I Predmet a účel zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 46 vo vchode č. 2, nachádzajúceho sa na 8. poschodí bytového domu súpisné č. 1603, na ulici Palárikova 1603/2 v Snine, v k. ú. Snina, obec Snina, okres Snina, postavenom na parcele registra „C“ č. 7522/3 zapísanej v KN na LV č. 7817 vedený katastrálnym odborom Okresného úradu Snina, v podiele 1/1. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 34/4684.
2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je **2-izbový byt č. 46** s príslušenstvom, v bytovom dome uvedenom v bode 1. tohto článku zmluvy, o celkovej výmere **52,00 m<sup>2</sup>**, bližšie špecifikovaný v článku III tejto zmluvy (ďalej len „byt“).
3. Na základe tejto zmluvy prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt špecifikovaný v bodoch 1 a 2 tohto článku. V mene nájomcu budú byt užívať rodiny s deťmi v rámci dobrovoľných pobytov, na základe dohody uzatvorenej medzi užívateľmi bytu a nájomcom – Centrom pre deti a rodiny Snina v zmysle § 47, ods. 5, zákona č.

305/2005 Z.z. o sociálnoprávnej ochrane detí a o sociálnej kuratele a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu.
6. Nájomca môže užívať byt v rozsahu obvyklého užívania bytu. Spolu s bytom je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

## Článok II Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú**, a to 1 rok od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, sa zmluva automaticky predlžuje o ďalší rok, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

## Článok III Popis predmetu nájmu

1. **Byt I. kategórie spolu o výmere 52 m<sup>2</sup> s nasledovnou štruktúrou miestností:**

Izba o výmere	22,80 m <sup>2</sup>
izba o výmere	12,60 m <sup>2</sup>
kuchyňa o výmere	3,50 m <sup>2</sup>
predsieň o výmere	4,40 m <sup>2</sup>
šatník o výmere	1,70 m <sup>2</sup>
kúpeľňa, WC o výmere	4,60 m <sup>2</sup>
pivnica o výmere	2,40 m <sup>2</sup>

podľa **situačného plánu v Prílohe č. 1**, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Súčasťou bytu je **základné príslušenstvo**: teplotné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, televízne rozvody a prípojky.  
V kúpeľni je vaňa, umývadlo a ohrievač na stene. Podlahu tvorí keramická dlažba. V kuchyni je linoleum v predsieni je plávajúca podlaha.
3. Spoločnými priestormi v bytovom dome sú schody a vstupný vestibul.
4. Nájomca v rozsahu tejto zmluvy preberá predmet nájmu do užívania a zaväzuje sa ho užívať v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

## Článok IV Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu a úhrady za plnenia poskytované za užívanie bytu

1. **Cena nájomného vrátane úhrady za služby spojené s nájmom sa stanovuje dohodou**, podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami, **vo výške 481,66 € mesačne** (slovom: štyristoosemdesiatjeden eur šesťdesiatšesť centov), **t. j. 5 779,92 € ročne** (slovom: päťtisícšesťdesiatdeväť eur deväťdesiatdva centov).
2. Spolu s nájomným bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté **mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu**, podľa bodu 1 tohto článku zmluvy, a to: za

elektrickú energiu za spoločné priestory, vodné a stočné, poistné, upratovanie spoločných priestorov.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **mesačné nájomné spolu s platbami za služby** spojené s užívaním bytu, uvedenými v bode 2 tohto článku zmluvy, **v celkovej sume 481,66 € (slovom: štyristoosemdesiatjeden eur šesťdesiatšesť centov) do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.**
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné a mesačné zálohové platby za služby spojené s nájmom viac ako tri po sebe idúce mesiace, napriek písomnej výzve zo strany prenajímateľa, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania. Prenajímateľ má nárok na doplatenie dlžného nájomného a spotrebovaných služieb.
5. Vyúčtovanie za nájomné bytu a služby spojené s užívaním bytu, podľa skutočnej spotreby, sa vykoná po uplynutí kalendárneho roka vždy do 30.4. nasledujúceho roka. V prípade zvýšenia cien energií si prenajímateľ vyhradzuje právo upraviť ceny za poskytovanie služieb spojených s užívaním predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi na požiadanie všetky technické údaje týkajúce sa predmetu nájmu, vrátane technickej dokumentácie a revízných správ plynových zariadení a elektroinštalácie a zaväzuje sa tiež k potrebnej súčinnosti pri zabezpečovaní médií a ostatných služieb spojených s predmetom nájmu.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravuje najmä § 687 a nasl. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, opatrením MF SR č. 01/R/2011 zo dňa 1.decembra 2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie z dňa 23.04.2008 č. 01/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z dňa 25.09.2008 č. 02/2008 a súvisiacimi právnymi predpismi.  
Pri zmene všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich nájom, prenajímateľ primerane upraví nájomnú zmluvu.
2. Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu a umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
3. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo byte spôsobených nájomcom, alebo tretími osobami súvisiacimi s osobou nájomcu. Pod pojmom drobné opravy a údržba sa rozumejú opravy jednotlivito v čiastke do 1 000,-€.
4. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.
5. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu tretej osobe.

6. Nájomca je oprávnený predmet nájmu **užívať len na bývanie**.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. 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 plnenia.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s osobou nájomcu súvisia.
9. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi byt vypratáný v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie do 10 dní od ukončenia nájmu.
10. Vnútorne zariadenie predmetu nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Poistenie vlastného vnútorného zariadenia bytu (proti krádeži, živelným pohromám atď.) si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené odcudzením majetku nájomcu a jeho poškodením nepredvídateľnými udalosťami a živelnou pohromou (požiar, povodeň, poškodenie majetku z dôvodu prasknutia potrubia vody a kanalizácie atď.).
12. Od účinnosti tejto zmluvy preberá nájomca na seba povinnosti vyplývajúce z predpisov o protipožiarnej ochrane, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu. V prípade spôsobenej škody nájomcom na majetku prenajímateľa nedodržaním uvedených predpisov, resp. úmyselným a neúmyselným konaním, nájomca berie na seba povinnosť uhradiť spôsobenú škodu.
13. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z nájomnej zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

## **Článok VI**

### **Skončenie nájmu**

1. **Nájom bytu podľa tejto zmluvy zaniká:**
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, v zmysle článku II bod 1. tejto zmluvy,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) vypovedaním zmluvy zo strany prenajímateľa,
  - d) vypovedaním zmluvy zo strany nájomcu.
2. **Prenajímateľ môže ukončiť** nájomný vzťah písomnou výpoveďou pred uplynutím dojednaného času, ak:
  - a) nájomca včas neuhradí nájomné a zálohy za služby spojené s užívaním bytu,
  - b) nájomca alebo ten ktorý je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;

- c) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do prenájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;
  - d) nájomca užíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
3. **Nájomca môže vypovedať** písomne túto zmluvu pred uplynutím dojednaného času, ak:
- a) nájomca získal inú nehnuteľnosť za účelom bývania,
  - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná, pričom začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej strane. Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty.
5. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi, v deň ukončenia nájmu a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vrátane príslušenstva. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

## Článok VII

### Osobitné protikorupčné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa nesmú dopustiť, nesmú schváliť, ani povoliť žiadne konanie v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy, ktoré by spôsobilo, že by zmluvné strany alebo osoby ovládané zmluvnými stranami porušili akékoľvek platné protikorupčné všeobecne záväzné právne predpisy. Táto povinnosť sa vzťahuje najmä na neoprávnené plnenia, vrátane urýchľovacích platieb (facilitation payments) verejným činiteľom, zástupcom alebo zamestnancom orgánov verejnej správy alebo blízkym osobám verejných činiteľov, zástupcov alebo zamestnancov orgánov verejnej správy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že neponúknu, neposkytnú, ani sa nezaviažu poskytnúť žiadnemu zamestnancovi, zástupcovi alebo tretej strane konajúcej v mene druhej zmluvnej strany a rovnako neprijmú, ani sa nezaviažu prijať od žiadneho zamestnanca, zástupcu alebo tretej strany konajúcej v mene druhej zmluvnej strany žiadny dar, ani inú výhodu, či peňažnú alebo inú, v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu, pokiaľ si budú vedomé alebo budú mať konkrétne podozrenie na korupciu pri dojednávaní, uzatváraní alebo pri plnení tejto zmluvy.
4. V prípade, že akýkoľvek dar alebo výhoda v súvislosti s dojednávaním, uzatváraním alebo plnením zmluvy je poskytnutý zmluvnej strane alebo zástupcovi zmluvnej strany v rozpore s týmto článkom zmluvy, môže zmluvná strana od zmluvy odstúpiť.“

## **Článok VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy zmluvných strán neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č . 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytovať si navzájom potrebnú súčinnosť pre nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy a pre jej bezproblémové obojstranné plnenie. Prípadné spory, ktoré by mohli vzniknúť z plnenia tejto zmluvy, budú prednostne riešené dohodou zmluvných strán.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, z ktorých po dve vyhotovenia dostane každá zmluvná strana.
4. Prílohou tejto zmluvy je:  
Príloha č. 1 – Situačný plán
5. Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
6. Zmeny a doplnky zmluvy môžu byť uskutočnené len formou písomného a očíslovaného dodatku uzatvoreného na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Snine dňa .....

V Snine dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....  
**Ing. Žeňuchová Milena**

.....  
**Ing. Fariničová Anna**  
**riadiťka CDR**