

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Univerzita J. Selyeho

so sídlom: Bratislavská cesta 3322, 945 01, Komárno

zastúpená: Dr. habil. PaedDr. György Juhász, PhD., rektorom

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IČO: 37 961 632

a

Nájomca: Ladislav Marák, PhD.

nar.:

bytom:

uzavreli túto

ZMLUVU O NÁJME BYTU

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným užívateľom školskej budovy súpisné číslo 167 na Hradnej ulici v Komárne, ktorý je na Správe katastra v Komárne, zapísaný na liste vlastníctva č. 10727, pre katastrálne územie Komárno.
2. Prenajímateľ za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania **3-izbový** služobný byt nachádzajúci sa na prízemí budovy **súpis. č. 167 na Hradnej ul. č. 21 v Komárne** (ďalej len „byt“).

II.

Opis bytu

1. Byt pozostáva z 6 miestností. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **91,80 m²**. Vykurovaný objem bytu je 294,67 m³.
2. Byt je čiastočne 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 **01. 09. 2023** a uzatvára sa na dobu **určitú do 31.10.2023**.

IV.

Úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné je **151,47 EUR** mesačne. Výška nájomného bola stanovená ako miestne obvyklá cena za prenájom nájomných bytov podľa cenového výmeru Mesta Komárno.
3. Na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky. Na obdobie nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi mesačné preddavky za plnenia v celkovej výške **70,- EUR**, v tejto cene sú zahrnuté mesačné preddavky na:

▪ Dodávka vody zálohovo 5,- EUR/mesiac/osoba	20,-EUR
▪ Teplo zálohovo 30,-EUR	30,-EUR
▪ Elektrická energia zálohovo 20,-EUR	20,-EUR
4. Nájomné a preddavky za plnenia je nájomca povinný platiť mesačne vopred, a to bezhotovostnou platbou na účet prenajímateľa číslo SK3481800000007000315354. Nájomné preddavky na plnenia sú splatné do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
5. Ak nájomca neuhradí preddavky na plnenia riadne a včas je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.
6. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia, ak sa zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte).
7. Ak nastanú skutočnosti uvedené v odseku 6, je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia od 1. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
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.
10. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu do 30 dní od zistenia skutočných nákladov vynaložených na poskytnuté plnenia v predchádzajúcom zúčtovacom období. Zúčtovanie nákladov za energie sa vykoná na základe stavu meračov k dátumu zúčtovania.
11. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej strane poplatok z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom.

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 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 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

predchádzajúcim 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. 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.

6. O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorom sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi.
7. 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 dvoch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie 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 zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Komárne, dňa

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

rektor UJS

.....
Ladislav Marák, PhD.

nájomca

Príloha č. 1**Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu**

Ulica a číslo bytu: Hradná č. 21, trojizbový služobný byt

Mesto a PSČ: 945 01 Komárno

Preberajúci:

Meno a priezvisko: **Ladislav Marák, PhD.**

nar.:

bytom:

/ďalej len „preberajúci“/

Odovzdávajúci:

Meno a priezvisko: Ing. Norbert Tóth, kvestor UJS

Univerzita J. Selyeho

Bratislavská cesta 3322

94501 Komárno

/ďalej len „odovzdávajúci“/

Dňa prevzal preberajúci od odovzdávajúceho trojizbový služobný byt na Hradnej ul. č. 21 s nasledujúcimi stavmi meračov a vybavením:

studená voda: m³

teplá voda: m³

elektromer: kWh

merač tepla: GJ

klúče: od bytu – ks,
od vchodových dverí – ks,
od brány – ks.

Dňa preberajúci bol oboznámený s fungovaním ústredného kúrenia, bol poučený o nastavených hodnotách požadovanej teploty°C, požadovanej redukovanej teploty°C a nastavenia vykurovacieho režimu (od...do...).

Preberajúci prevzal dňa kľúč na odomknutie antivandálneho ventilu k vykurovacím telesám.

V Komárne, dňa

.....
Ing. Tóth Norbert

odovzdávajúci

.....
Ladislav Marák, PhD.

preberajúci